



南通市区 二手房“支付宝” 迎来首位用户

11月6日,市民杨女士从市房地产交易服务中心窗口领取了房产证,成为市区享受二手房交易资金监管服务的第一人。

日前,南京人士钱先生打算出售万豪华府一套价值155万元的二手房,被市民杨女士看中。双方经中介机构推荐,选择了市房管部门二手房交易资金监管服务。签订资金监管协议后,买卖双方选择交通银行作为资金监管银行。杨女士将47万元自有资金存入房管部门开立的监管账户,交通银行随即进行108万元住房按揭贷款的提前审批和放款。

“与传统交易方式比,二手房交易资金监管确保了资金的安全。”杨女士告诉记者,47万元首付款是全家多年积蓄,她也曾担心卖方收款后反悔。委托可靠的第三方托管,让她吃了颗定心丸。

高效率是杨女士选择新交易方式的另一个原因。过去购买二手房如需贷款,房子必须先过户到买方名下,才可办理贷款审批。审批完成后,再办理抵押登记,银行取得他项权证后发放贷款。由于银行审批、放贷用时较长,买卖双方完成交易常常需要花费3到4周。实行二手房交易资金监管后,银行可凭二手房买卖合同直接审批贷款,抵押登记和交易过户同时进行,交易时间可缩短至5天。

中国江苏网

二手房买卖

需警惕“户口”问题

在当前二手房交易中,购房者更多关注房屋的产权、价格、格局、楼层、朝向等方面,“户口”问题常被忽视,越秀法院民二庭李昇毅法官指出,“户口”是二手房买卖纠纷易发区域,一旦产生纠纷对购房人的利益损害也较为严重,应予以警惕。

“户口”引发的纠纷类型主要有:一、买卖交易手续完成后,卖方或者卖方家庭成员的户口不配合迁出,购房人无法入住;二、虽卖方及其家庭成员户口已迁出,但发现仍有其他人员占用户口甚至主张房屋使用权,购房人难以收楼入住;三、购房人因小孩读书高价购买“学位房”,购得房屋后发现该“学位房”户口就读名额已被占用,购房人无法使用该学位,购房目的完全落空。

司法实践中,购房人因“户口”纠纷向法院提起诉讼,可能出现以下情况:第一,购房人如果是因卖方未迁出户口或逾期迁出户口为

由起诉卖方承担违约责任,包括要求卖方赔偿一定数额违约金、解除双方买卖合同等,则属于民事法律关系调处范围,法院可依法作出处理。第二,购房人如果向法院起诉要求卖方将户口迁出则不属于法院民事案件受理范围。因户籍属于公安机关管理,户口迁出事项涉及行政部门的审批制度,属于行政管理范畴,对此类诉讼法院不能调处。

另外,根据现行户籍政策,若无户口可迁出,占用交易房屋的户口则无法迁出,这就意味着即使通过公安机关处理“户口”纠纷时,购房人的户口可能仍无法迁出。可见,购房后才发现“户口”出现问题,已经很难处理,关键还是需要“防患于未然”。

对此,李法官建议:一是应全面了解房屋户籍情况。除实地考察交易房屋使用状况外,可要求卖方出示家庭户口资料,必要时也要要求卖方协助到公安机关查询交易房

屋的户籍情况。二是签订买卖合同时,应明确卖方迁出原户口的时间以及逾期迁出的法律责任。购房人可选择约定要求卖方逾期每日按一定标准支付违约金,亦可选择约定买方保留一定的购房尾款直至原户口全部迁出再行支付等。三是购买“学位房”时更应谨慎。购房人可到学校或者教育部门了解交易房屋学位使用情况,并可在合同上列明学位被占用构成买卖合同解除的条件以及卖方由此需承担的违约责任。

信息时报

二手房买卖 谨防定金陷阱

“前几天,我在中介公司看中了一套房子,现在不想买了,想退回定金,但是中介不同意,希望你们能帮我协调一下。”近日,桐庐工商分局接到消费者祝女士来电,称其在某房产中介看中了一套房屋后,同中介签订了《购房意向书》,并支付了4万元的意向金。之后因为一些原因,祝女士不想再购买这套房屋,于是便与中介协商,想退回意向金,几次协商未果,她只能向工商部门求助。

原来,祝女士当时交付的4万元意向金已由房产中介交付给了这套房屋的房东。根据已签订的《购房意向书》约定的条款,房东接受意向金后,意向金即转变为法律意义上的定金。不过,该《购房意向书》只约定了购房者违约的定金处置条款,并未约定卖房者违约的处置条款。房产中介认为祝女士单方面毁约,根据意向书约定,定金不予退还,而祝女士则认为,其未和房东签订购房合同,且未给对方造成直接的经济损失,应该退还其购房意向金。

工作人员认为,根据《中华人民共和国担保法》相关规定,祝女士与中介签订的《购房意向书》只约定了买房者违约责任,但并未约定卖房者违约责任,虽然此案中卖房者未违约,但从合同签订的条款来看,违约责任有失公平。另外,经过调查,上述房产中介有关登记事项未做变更,其经营主体资格存在合法有效的问题。据此,在工作人员的努力下,该房产中介与房东协商后,同意退还祝女士的购房定金3万元,祝女士对该结果表示满意。

工商部门提醒消费者,买房子是件高兴的事,但切莫被高兴冲昏了头脑,首先要选择正规的房产中介,同时,在签订购房合同时一定要仔细核对购房合同条款,明确双方约定的责任。

钱江晚报



永信房产 资质证号 5145 地址:南门大街刘记大排档楼上 24小时热线 18261975686,13186490070

中诚房产 联系电话:85026096 13775547224 王 15051146259 地址:宝塔巷17号103室(太和广场南面) 24小时热线 1377555148 13861350012

裕天房产 大西路店 88077335 丹徒店 88083586 华都名城店 85337428

鼎阳房产 电话:85622290 85321853 地址:三官塘16号-106 24小时热线:13776472068 张