



**有事您说** 热线:96706123

要买二手房,给您支几招

# 改合同能贷款,肯定是忽悠

买的二手房正在抵押办不了过户,谁的责任?定金和首付款,中介能不能代收?贷款服务费到底该咋收?交了钱贷款办不下来是谁的责任……二手房买卖交易中,购房者与中介、房主的各种矛盾纠纷屡见不鲜,很多市民向本报咨询如何避免“鸡飞蛋打”。

本报记者 喻雯 实习生 张子慧 张飒特

## 1 房屋情况要仔细核查

市民买的二手房,房龄一般比较老,但是房子的具体情况,比如哪一年建的、房子有没有抵押、查封等,购房者一般了解不多,也不会在合同里体现,很容易被中介提供的虚假信息忽悠。

“此前有市民投诉,中介说房子是2000年的,结果到了银行贷款时才知道,房子是上世纪80年代的,由于房龄太老银行不给贷款。”济南市房管局产权市场处有关负责人说,这个就是购房者过于相信中介,不去实地了解,结果房子没买成。

## 2 改合同房贷不下款

“买无证的房子,一定要谨慎。很多人都是被中介忽悠,以为能办贷款结果陷入纠纷。”产权市场处工作人员于志平说,尤其是小产权房和一些“改合同”的房子。

“改合同”成了不少市民买房的重要选择。改合同的房子一般是与开发商签订买卖合同,有的也进行了网签,这类房子都没有办下房产证。很多中介都打出了“包改合同”来吸引购房者,收取几万元的改合同费用后,合同改成购房者的名字,购房者就可以等着办证。

“这类房子都没有进行产权登记,查

该负责人说,购房者在买房前,一定要对房屋的建筑情况、小区状况等做详细的核实。除了做好这些实地调查外,市民还应当到房管局档案馆查询、核实房屋的基本信息,如有无抵押、查封等限制信息。以免不能直接办理过户手续,给买方造成一定的损失。

市民可以持本人身份证明提供房屋的具体坐落或房屋产权证号,可以申请核实相关房屋有无抵押、查封等限制信息,或是和卖方一起到房管局档案馆查询相关信息。

不到有关信息,而且一般都无法贷款。”于志平说,但是一些中介为了拉客户会承诺与银行有关系,可以办贷款。很多市民为此动心,就会把首付款交给中介,结果等了几个月甚至更长时间后,中介告知办不下来贷款,房子就买不成了。此外,有了这种纠纷后,购房者交纳的中介费多数也要不回来。购房者最终是“鸡飞蛋打”。

于志平提醒,像一些单位集资建房,手续不全也无法办理贷款,购房者买房前一定要看清楚。



市民在济南房地产交易大厅办理业务。 本报记者 郭建政 摄(资料片)

## 3 别让中介代收房款

市民通过中介买二手房,需要交纳中介佣金、贷款服务费、评估费等各种费用,有的中介也打出“代收首付款”,于志平提醒,中介收取的只能是服务费用,而房子定金、购房资金等不要轻易交给中介保管。

一般来说,购房者买的房子网签后,就要交首付。中介只是作为第三方见证,购房者把房款直接给房主。此前交的定金也会有相应说明,直接作为购房款等。

“中介携款潜逃的事情近几年屡见不鲜,其中最主要的原因是钱款不受监管,买主交完数额不低的首付款后没有法律保障。”于志平说,买房人最好去建

立资金监管账户的中介购买房屋。如果选择了规模小的中介,遇到为卖主垫资解押的事情是比较常见的,对于买家来说风险很大,此时买家就应要求中介垫资。

于志平建议,购房者可以选择第三方的资金监管专用账户,这样会更有保障。

“购房者给中介交钱的时候一定要谨慎,一旦交了想要回来就难了。”于志平说,此前有市民将定金、中介费都给了中介,后来因卖房者的原因房子无法继续交易,按照规定卖房者要双倍返还购房者定金,但是定金被中介收走,根本要不回来。

## 4 贷款事宜要签合同

市民通过中介买二手房,除了约定俗成的佣金外,贷款服务费的收取也五花八门,从几百元到几千元不等。也有不少市民交了这些钱结果办不下贷款,最终导致房子也买不成。

对此,产权市场处有关负责人说,目前贷款服务费、中介代办费等都没有明确的收费标准,由中介和购房者协商定价。在协商定价的时候,购房者一般处于弱势地位,很容易被中介公司忽悠,好多中介公司会以“银行收取”的借口来忽悠,而银行是不会收取贷款服务

费的。业内人士称,既然是协商定价,购房者就有权利与中介讨价还价,不要被忽悠。

此外,在买房时由于银行贷款放款慢,导致卖方不能及时收到房款的情况也很多。对此,该负责人提醒,购房者在签署房屋买卖合同时,如果买房需要贷款,卖方必须充分了解银行的贷款政策和趋势后再确定是否同意贷款。

于志平建议:“有关费用收取及办理事项等,购房者一定要在合同里明确约定,千万不要仅限于口头。”

中介靠不靠谱,上网查它资质

# 二手房合同 示范文本将启用

本报记者 喻雯  
实习生 张子慧 张飒特

为了解决二手房买卖过程中的纠纷难题,帮助市民选择一家靠谱的中介,济南市房管局已启动房地产中介行业信用档案。市民可以根据信用档案的高低来选择。此外,为了维护购房者的权益,二手房买卖合同示范文本也将于9月份正式启用。

10日,济南市房管局产权市场处有关负责人介绍,目前济南有1043家房产中介公司,11000多名经纪人。《济南市房地产中介行业信用档案管理办法》实施后将对整个行业起到规范作用。信用档案记录内容主要包括基本信息、业绩信息、良好行为信息、不良行为信息、信用等级五个方面。本市从事房地产中介活动的房地产经纪、房地产估价的机构,不论资质等级、登记注册类型、规模大小,都是房地产中介行业信用档案监督的对象。

济南市房地产中介行业信用等级由高到低分为五个等级,分别为“优秀”、“良好”、“合格”、“失信警告”、“严重失信”。

中介如果与当事人串通提供虚假资料和假冒申请人骗取房屋登记,没有房地产经纪专业人员而开展房地产经纪服务等8种情形将直接列入“严重失信”等级。对于中介经纪人,如果与购房者串通提供虚假纳税、社保、贷款等材料,将不得在本市从事房地产经纪活动。

对房地产中介服务从业人员信用记录以一年为周期,扣分超过12分的,给予行业内通报批评;扣分超过40分的,经行业协会培训合格后,方可继续上岗。

该负责人说,下一步通过济南市住房保障管理局网站,市民可以查到房地产中介机构、法人代表、房地产估价师、房地产经纪人等最基本的信息。

“目前的二手房买卖合同都是由各中介自己制定的,很多条款不是很规范。”该负责人说,有些中介的合同中不乏霸王条款,中介的违约等责任都不会体现,购房者权益无法得到保障。为此,济南市房管部门将启动二手房买卖示范合同文本,目前已基本成形,济南市工商部门正在审查过程中,9月份可以正式启用。合同示范文本中,会将买卖中经常出现的问题给出提示,避免一些风险。

新东方前途出国

权威 | 专业 | 诚信

# 新东方前途出国 9月留学公益讲座

86959978 liuxuexdfcn/jinan

日期	国别	主题	时间&地点
9.13 (星期六)	美国	留学含金量提升之H计划队员招募会 <b>讲座亮点</b> 1.H计划详情介绍 2.2015年留学概况分析	14:00-17:00 万达广场D座20层
9.14 (星期日)	英国	帅气外教带你走进名校殿堂 <b>讲座亮点</b> 1.预科学院宣讲 2.现场面试 针对学员:高中生 大学生 本科转专业以及语言薄弱等学生 零距离了解英国预科课堂 考官1对1面试现场发offer	14:00-17:00 万达广场D座20层
9.20 (星期六)	加拿大	高三不再为高考忐忑煎熬——一步到位入读世界级名校 1.学生参加NOIC同时可报名UIC大学录取,在第二任期赴美就读UIC第三学期第一年的10门大学的课程,保证了未来升学。 2.申请夏令营,针对大龄申请者,学生及家长可在参加NOIC期间同时选择申请UIC大学录取,并接受高中成绩录取。 3.学生将赴加拿大读高中,之后可直接申请NOIC和UIC大学的衔接课程,对于希望留学美国的家长而言,无疑是一个福音	14:00-17:00 万达广场D座20层
9.21 (星期日)	澳大利亚	澳洲、新西兰硕士名校申请咨询会 <b>讲座亮点</b> 1.澳洲留学移民规划师规划指导 2.澳洲名校介绍 3.申请时间节点与规划	14:00-17:00 万达广场D座20层
9.21 (星期六)	英国	私人定制:拥有你的个性留学-早起鸟计划 1.大学文书如何规划的留学实录名梦 2.雅思老师教你如何提前准备雅思考试 针对:一大二大三学生 北京青灰级留学规划师教你如何走进世界顶尖名校 新东方雅思口语名师教你海外生存口语	14:00-17:00 万达广场D座20层
9.28 (星期日)	美国	征战常春藤—美国本科高端申请专场讲座 1.家庭情况:美国常春藤等名校招生内幕剖析 2.留学文书:做你想要的,教你文书写作,做你名校招生官 3.权责重点:多写活动与名牌录取的关键	14:00-17:00 万达广场D座20层

山东新东方前途出国  
liuxuexdfcn/jinan

地址:市中区经四路万达广场写字楼D座20层  
电话:0531-86959978 新浪微博:@山东新东方前途出国

新东方  
XDF.CN

留学课程咨询电话:0531-87176688 北美学习中心:历山路凯旋商务中心A座3楼 雅思学习中心:泺源大街29号圣凯财富广场