

# 买卖双方签名错位 合同依然有效

中介员工刘先生一时粗心,在签订三方协议时,错让买卖双方“身份互换”。恰好“二次调控”出台,买家又生观望情绪购房,借此意欲退房。律师表示,退房理由并不成立,买卖合同依然有效。

## 中介粗枝大叶

### 买卖双方签名错位

小刘是某中介公司的工作人员,在今年的8月份,他带着买房客户李先生在城区看中了一套73平方米的房子。经过与业主多次洽谈,总价最终谈妥为48万。9月20日,李先生与业主以及小刘共同签订了三方协议,李先生当场交纳了2万元作为定金。

签订合约之后,李先生就开始准备办理按揭的资料。但是,在李先生将资料送到银行的第二天,也就是9月29日,国家的“二次调控”出台。李先生认为,新政给了他很大的压力,而且家中又有变故,这套房子他不想买了。

“李先生当时就提出想终止交易,但是由于业主不愿意退定金,因此李先生勉强把首付凑齐。”小刘告诉记者,10月8日,李先生找到他们公司,说当时签署的三方协议里面,由于中介公

司的失误,把三方协议上的甲方、乙方弄错了,所以这种合同无效,想取消交易。

“我们都知道这是李先生在找借口,但确实是因为我们的粗心,把业主和李先生的签名弄错位了。”小刘表示,尽管是自己的失误,但他还是觉得李先生要求退房的理由并不成立,之前签订的合约还是有效的。

## 律师:合同有效

### 强退房将“蚀把米”

在法律上,李先生要求退房的理由是否成立?签错合约是否就可以要求退房?就此记者采访了律师。律师表示,买家李先生的理由不成立,其应继续履行合约。

律师认为,业主、中介及李先生签订的三方协议是合法有效的。三方协议之甲方、乙方写错了,属于笔误,并不改变协议内容是各方当事人真实意愿的显示。



结合三方签订协议的目的来看,甲方、乙方写错了位并不导致各方当事人权利义务混乱,也不影响协议目的(房屋交易)的实现。

律师告诉记者,本案例并不属于情事变更情形。情事变更是指在合同有效期内,非因当事人双方的原因,发生订约时难以预料的效力,其履行显失公平时,当事人一方可请求仲裁机关或人民法院变更或解除本合同。

律师分析认为,本次交易三方经过充分的协商,对房屋的价款、履行方式、中介代理等都达成一致意见,且李先生已向业主交付了定金,支付了首付款,说明国家房贷政策的调整不至于导致合同不能履行。而李先生筹款交

纳首付也表明其自愿继续履行协议。

“如果李先生不继续履行三方协议,那么就是李先生的过程违约,他将承担对其不利的法律后果。”律师表示,首先,业主有权没收李先生交纳的2万元定金。其次,李先生虽有权要求业主退回其已经交付的首付款,但如果

业主不退回,李先生将不得不通过诉讼途径追讨,遭受诉累。最后,由于中介已经促成李先生与业主订立了房屋买卖合同,如果李先生违约不履行合同,中介仍有权要求李先生支付协议约定的代理费。

(据《南方都市报》)

## 房贷七折优惠不复存在

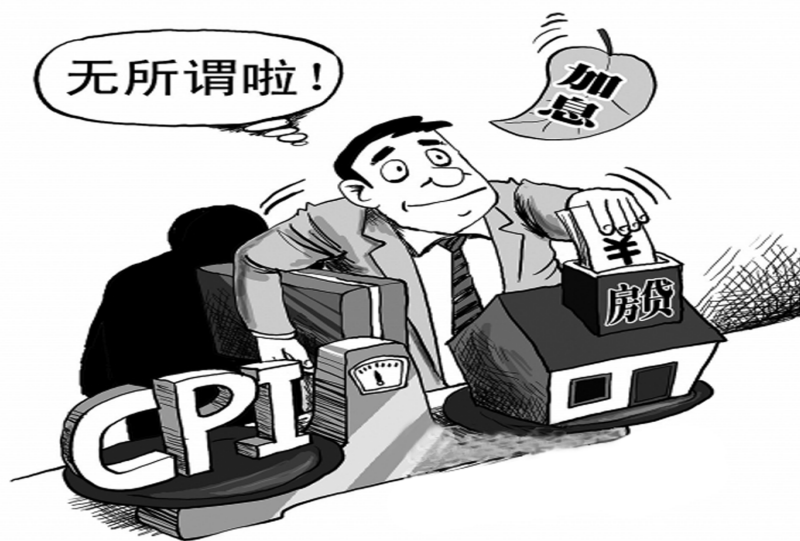
# 泰城多家银行上调首套房利率

本报泰安11月10日讯(记者 李芳芳) 10日,记者走访了泰城部分商业银行获悉,目前房贷七折利率优惠已经全面取消,普遍执行八五折优惠。但之前执行七折标准的客户,还将继续享受这个优惠。

“首套房七折利率早就取消了,现在普遍都是八五折。”中国建设银行个贷经营中心工作人员告诉前来咨询业务的市民。据介绍,11月1日起,商业银行购买首套房执行的房贷最低标准变为:首套房首付最低30%,利率为同期基准利率下浮15%;二套房为首付最低50%,利率比同期基准利率上浮10%—20%。接到通知后的银行,马上做出了相应的调整。不过,对于已申请贷款而还未获得审批的购房者,各家银行执行利率标准并不一样。

一家银行的房贷审批部门人士分析说,实行七折优惠利率是在2008年楼市低迷的时候,政府采取的刺激房产购买的临时性措施,而当前的经济环境是充足的流动性吹大了房地产泡沫。“一旦房价下跌,银行要承担很大的风险,所以银行有必要通过提高利率优惠门槛来收紧房地产贷款。”在接到新通知后,银行房贷审批部门已经停止了对七折利率的申请,现在手中积压的房贷按揭基本按照新利率执行。也有银行相关负责人表示,新标准只是对11月以后提出贷款申请的客户有效,而已递交申请的房贷客户仍旧按照老的优惠利率标准执行。

中国银行泰安分行营业部消费信贷中心工作人员表示,这一新规和此前下发的首套房首付比例不低于三成两项政策叠加执行后,购房者需要投入的买房成本将进一步提升。比如一笔30年期100万住房按揭贷款,执行基准利率为6.14%,利率从七折调整为八五折后,月供要多交555.31元左右,30年将多交20万元。



## 本轮利息上涨有限 提前还贷意义不大

10月20日,央行突然宣布加息的决定,让不少房奴们都捏了一把汗。11月初,停止房贷利率七折的政策,更是让很多房奴们慌了阵脚。有没有必要提前还贷呢,提前还贷划算吗?

银行工作人员分析说,由于银行对首套房贷还实行优惠利率,对于能获取下浮利率的首套房贷客户而言,加息带来的实际影响其实并不大。以100万元、贷款期限20年为例,月供将增加多少呢?加息前,银行5年期以上房贷利率为5.94%,打八折是4.752%,按等额还款法计算,每月需还贷款本息6463.33元;加息后银行5年期

以上房贷利率为6.14%,打八折是4.912%,每月需还贷款本息6551.04元,月供增加87.71元。而对于此前获七折优惠利率的房贷客户影响更低,打完折后,其承担的实际利率,将由此前的4.158%上调为4.298%,实际上调幅度只有0.14个百分点。

按银行的说法,房贷利率优惠政策新标准只是对11月以后提出贷款申请的客户有效,而已递交申请的房贷客户仍旧按照老的优惠利率标准执行。这样看来,不管是加息还是房贷利率调至八五折优惠,提前还贷的动力似乎并不是很大。

## 泰安二手房交易 应如何缴纳营业税

2010年元旦以后,泰城二手房交易营业税做了调整。税费与房本是否满5年和是否为普通住宅有关。

非普通住宅:契税3%,营业税5.55%

普通住宅:契税1.5%,营业税按差额的5.55%征收

具体分为:

1.个人将购买不足5年的非普通住房对外销售的,全额征收营业税。

2.个人将购买超过5年(含5年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。

3.个人将购买不足5年的普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。

4.个人将购买超过5年(含5年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

何谓非普通住宅

1、住宅小区建筑容积率在1.0以下

2、单套建筑面积在144平方米以上

3、实际成交价格高于同级别土地住房平均交易价格1.2倍。

以上三点只要一个符合,即为非普通住宅。

