

二手房， 买卖莫头热

六大维权案例提醒市民

本报记者 李虎

热点一：集体土地上的房子随时收回

目前，泰安正在加紧推进城中村改造，很多农民因此分得几套住房，很多人愿意拿出空闲的住房投入市场进行买卖。这些房屋因为距离城区较近，而价格较低获得很多人的青睐，但购买这些住房也面临巨大的风险。

“曾经有一名市民购买了农民的回迁住房，但是后来他所购买的房屋又面临拆迁，原房主为了获取拆迁利益，就把他起诉到法庭，最后法院判决房子的原房主胜诉。”泰安鲁源房产王玉刚经理介绍，类似的纠纷在全国各地很常见，最有名的案例就是北京大兴的画家村。很多画家到农村

买了农民的住房，然后等这里要拆迁时，很多农民又后悔把房子卖给画家了，所以就通过法院要回了房屋，把画家们的购房款还给了他们。

王玉刚告诉记者，法院之所以支持农民的诉讼请求，就是因为这些农民的住房都处在集体土地上，最多只能是属于一个地方的村民之间可以相互买卖，不在这一区域的市民无权购买集体土地上的房屋。集体土地上的房子就是通常所说的“小产权房”，所以市民在购买房屋时，首先一定要看清房屋是否有房产证，是否是大市房产证。

热点二：自身原因贷不出款难讨定金

按照二手房一般的交易流程，在买卖双方商定好价格之后，购房者首先应向卖房者支付一定比例的现金，然后再约定时间支付剩余房款，在这个过程中出现了很多纠纷。

“双方有了合作意向后，购房者需支付给卖房者定金。在泰安，按照惯例一般为1万元。支付完定金后，双方可约定好结完全款的时间。然而，由于一般购房款都在30万元以上，很多工薪阶层一时无法拿出这么多资金，就需要房主开具证明，让购房者到银行贷款。但很多购房者

由于之前有透支信用卡未能及时还钱的现象或者其他原因无法申请到贷款，致使交易不能进行。因为原因不在卖房者身上，所以这时购房者已经支付给房主的1万元定金不退。”王玉刚说，很多遇到这种情况的购房者并不理解，与房主产生纠纷。

针对这种情况，王玉刚称，购房者在进行房屋交易时，须如实告诉中介公司信用情况，同时，自我审核在银行是否有过信用欠账，然后寻求中介公司的帮助。

热点三：卖房夫妻双方都签字才有效

“泰安市在2009年之前，房产证都是写一个人的名字，然而按照相关规定，即使房产证上写一个人的名字，如果在这之前房产所有人已经结婚，而且未作财产保全，房子依然属于夫妻双方共有财产。”王玉刚说，像这种房屋产权的问题，在后来的二手房交易中很容易产生纠纷。

“按照相关规定，房产证上写的是卖房者的姓名，但同时他又在这之前已经结

婚了。为了避免出现产权纠纷，所以买房者一定要注意在签订购房合同时，要求卖家夫妻双方同时到场签字，以防发生夫妻共有财产被偷卖，而购房者的利益受到损害的事件。”王玉刚说。

记者了解到，只有卖房者夫妻双方都签字，合同才能生效，很多不懂政策的购房者看到卖房者和房产证上所写的姓名一致就签订合同交款了，这种做法面临很大的风险。

D03 齐鲁晚报 今日泰山

2011年3月15日 星期二

房产

随着近几年房地产市场的不断升温以及房价的不断上涨，很多资金有限的购房者都把注意力放到了价格相对较低的二手房上，也有很多人由于换房、资金需求等原因选择卖掉手中的房子。一时间，二手房市场呈现出供需两旺的趋势，但随之而来的是二手房买卖过程中的纠纷也是层出不穷。



编辑：路冉冉
美编：姚继贵
组版：赵春娟

担当 3·15特刊

热点四：谨防中介卷款逃

在二手房买卖过程中，由于买卖双方并不熟悉，很多人就会委托中介公司作为第三方支付平台，在买卖双方达成交易意向后，购房者把房款交给中介公司。等过户手续办理完成之后，中介公司再把钱交给卖房者。

“这种托管模式在大城市很常见，但里面也存在风险，一旦数额巨大，中介公司卷款潜逃，后果不堪设想。”王玉刚介绍，现在泰城基本上还是买卖双方直接进行交易，中介公司很少介入资金支付。双方交易完成后，按照惯例，应由购房者一方向中介公司交纳房款2%的中介费用。这部分收费，中介公司应在交易完成之前就向当事双方说明。

热点五： 写明 违约责任

由于手头的资金有限，很多购房者在签订购房合同后，由于需到银行办理贷款手续，筹集资金等问题，交付全款还需一定时间，这段时间大体在一个月左右。而这段时间，很容易因为房价原因导致交易发生纠纷。

王玉刚说：“在二手房交易中，很多购房者看完房打算购买后，就会进入与卖房者协商房屋价格的阶段。很多人在商定好价格后，不签订合同，不写明违约责任，只是做一个口头协议。然而近几年，因为很多楼盘的房价波动很大，或者因为卖房者看到价格上涨的趋势，就会出现卖家反悔的事情。

因为没有签订合约，在出现违约后，违约责任不好界定，购房者一点办法也没有，很多购房者因此吃了哑巴亏。所以在看房后，一定要签订购房合同，写明双方的权利和义务，这是保证购房者利益的关键点。”

热点六： 户主 一房多卖

记者了解到，按照国家相关规定，房产证的时间没超过5年的需要缴纳营业税。很多人为了逃避税费，在购买房屋时，选择暂不过户，只是做一个财产公证，但房产证上还是原户主的姓名，这样造成购房者承担极大风险，有时甚至出现“一房多卖”的现象。

“我们过去曾经听说过这种例子，因为如果只做公证的话，房产证上还是原户主的名字，即使购房者拿着房产证，也无法保证自己的权益不受损害。”王玉刚说，按照规定，只要对房产证进行挂失，重新补办房产证，这样可能会造成一房多卖的现象。

记者了解到，除了一房多卖的问题，有些人为了躲避税费，按照赠与的方式进行房屋过户。王玉刚说，实际上这样做很危险，因为按照国家规定，被赠与的房屋再次买卖时要征收20%的个人所得税，谁也不可能守着一套房子到底，所以按照赠与的方式很危险。