

新民楼市

本报专刊部主编 2016年11月24日 星期四 责任编辑:蔡瑾 视觉设计:薛冬锟 编辑邮箱:caij@xmwb.com.cn

楼市冷静期众生相 买房卖房 想说爱你不容易

调控新政施行,楼市进入冷静期,不少购房者因为购房资格、贷款限制发生变化而面临购房纠纷,上海华诚律师事务所杨勇律师特别提醒:鉴于房屋买卖属于重大资产购置行为,受让方有义务在签署合同前充分了解房屋的各种状况,避免自己的权益受损。

本报记者 金雷

买方的围城

70年突变50年 中介打起太极拳

有惊无险地买进了房子,但是马芸至今仍觉得吃了个哑巴亏。

为了方便孩子读书,马芸此前在孩子的小学附近购置了一套房子,签了合同,付了20万元定金。后来上网浏览该小区房价时,马芸突然发现房子介绍信息里注有“产权50年”的字样,她当时差点不敢相信自己的眼睛,“中介和上家都没有提过50年产权,敢情买的房子少了20年产权?”

马芸马上致电中介,中介对此大打太极:“我们也不知道你对这个问题也在意?”马芸质问对方为什么没有提前告知,对方回复称:“不是房产证上都有么?”马芸

找来复印的上家房产证细看,才在土地用途一栏里发现“综合”二字——按规定,综合用地上的住宅产权为50年。为此,马芸与中介、卖家多次沟通,对方却不答应退房。“房东人在温州,中介只是回应若有其他下家愿意购买,再帮我们做协调。”

一来二去,马芸和丈夫实在是没了精力。就在这段时间,房价蹭蹭蹭地往上涨,楼市风声也紧了起来。“丈夫和我一商议,也不要再搞下去了。”马芸说,“真要把这套卖了,周边的住宅都涨了几十万元,也没能力置换了。”

■律师说法 购房前必须了解房屋的基本状况

针对马芸的案例,杨勇律师提醒,受让方完全有能力自行查询到房屋的土地使用权年限,故只要不存在转让人和中介故意隐

瞒房屋土地使用权年限的情形,受让方只能自己承担责任,“这就要求受让方在购房前必须审慎、全面了解房屋的基本状况。”

凑不齐的首付 还不起的贷款

两个月前,黄潇译看中了一套上海西区的二手房,小两房、环境优雅,而且房东急于出手,报出的单价比同地段二手房低了1万元。与家人商量后,黄潇译与房东签了买卖合同。

随后,黄潇译与妻子离婚,计划以首套房首付30%的条件购房,此后再与妻子合力还贷。楼市新政出台之后,各大银行加大对交易端资金的监管力度。轮到黄潇译头上,已经离婚的前妻不能申请与他共同还贷,作为贷款申请人的黄潇译需要独自承担所有的还贷。

“月供需要2.2万元,我的流水拉出来不够还。家里人又帮不上忙。”最后,黄潇译通过父母、亲戚好不容易凑到了100多万元,把还贷比例降到60%,”按规定,这个比例我一个人还是不够的,

还好银行与我们公司有长期合作关系,对于公司员工的贷款,可以适当放宽一点。如果凑不出这100多万元,我的购房计划只能打水漂。”这么一闹,亲戚们都知道了黄潇译离婚买房的事,纷纷劝他早点复婚,“也是,反正房子也买了,债也背了,生活还得回到原来的样子。”

北京的杨邹青就没那么幸运了,目前他正在与房东、中介协议解除合同。此前,杨邹青将自己居住的一套房子出售,希望置换一套东二环的二手房。出售房子的流程还算顺利,但购入的房子来不及网签,正好赶上“930新政”。按照二套房是普通自住房来计算,杨邹青的首付比例要提高到50%,首付款一下子增加了120万元。对杨邹青来说,筹集这笔钱成了不可能完成的任务。“身边朋友也在置换房子,借钱开不出口,”杨邹青说他给银行

前,双方已签订购房合约(网签合约),单纯因受让人的购房资格导致房屋不能过户,这种情形属于因不可归责于双方的事由导致合同不能继续履行,故受让人可以主张解除合同,并不承担违约责任。同时,杨勇律师提醒:相反,如果受让人在限购政策实施后,隐瞒自己属于限购对象的事实,或存在违约行为,导致合约不能继续履行,则应承担违约责任。

对于杨邹青遇到的情况,受让人因为政策实施后,首付额度

打过电话,得到的回复是:遇到“在途单”,新政执行时间以网签时间为节点,“如果是9月30日以前签约的,按照原先的政策执行,而新政出台后新申请的购房人,按照最新的政策执行首付比例。”

付不出这100多万元就意味着毁约,杨邹青找到中介,希望对方帮忙协议解除合约。他的理由是房屋买卖合同的附件第4条规定:“在本协议履行期间,如出台新的限购政策且该限购政策导致本协议无法履行的,各方互不承担违约责任,后续事宜以及已交付的款项和已发生的费用由各方友好协议解决。”但是中介回复称,协议解决的概率较小。

现在,杨邹青只能跟下家商量,让他在老房子里再住一段时间,自己则继续了解诉讼解约的细节。

提高或贷款资格受限,无法履行合约,在已经网签、交付定金和佣金后的情况下,要求协议解除合约、退回定金和佣金,杨勇律师认为找不到支持依据,“‘限贷令’并不是绝对的导致合同不能履行的事由,故按上海的审判实践,在二手房买卖过程中,因‘限贷令’导致受让人无力履行付款义务,除非合同明确约定当事人可解除合同且互不追究违约责任,否则受让人应承担包括定金被没收的违约责任,且不能主张退回佣金。”

■ 一线直击

刚需客主导成交 市场心态明显变化

上海新建商品住房上周(11.14-11.20)成交面积13.0万平方米,环比增加26.8%。由于上周10万元/平方米以上的高端房源成交82套,环比增加115.8%,成交均价亦上冲到53971元/平方米,环比上涨17.1%。不过,市场仍然处于冰冻期。值得一提的是,上周供应量再度出现挂“0”的困境。

而据上海二手房指数办公室数据统计,10月上海二手住宅成交逾2.1万套,较上月下降三成,价格涨幅连续3个月收窄,新增挂牌价格逐步趋稳,300万元以内二手房成交占比六成以上;100平方米以内房源成交集中在外环外,数量占全市逾三成。

记者从多处中介处解到,看房量下跌后企稳,市场特征为刚需客主导市场成交。短短两个月不到,市场心态发生了明显变化,投资、改善为主的需求受到抑制,打算或正在入市的购房者节奏慢了下来。中原地产分析师卢文曦分析认为,如果是因为动迁、结婚和孩子上学,这些刚需的购房者还是会选择入市,“其他类型的则可能把需求暂时搁置,若几个月后房价没有往下跌,可能再选择动手。”



卖方的围城

帮买家垫保证金 才等来银行放款

为了孩子上学,邢晓媛和丈夫今年夏天把一房一厅的婚房出售,希望在虹口区置换一套学区房。

购房的退休男士当时申请了400多万元贷款,听说买家的女儿在外资银行工作,邢晓媛和丈夫都以为整个购房流程会顺利完成。然而9月份送进去的贷款申请,银行却迟迟没有放款。很快,他们从银行得知:鉴于信用记录,银行按规定要求贷款申请人必须提供保证金才能放款。这笔保证金的数额为三个月的还贷总额,将近7万元。

经过接触,邢晓媛才了解到,该男士刚刚与妻子离婚,这次以单身身份购买首套房是为了投资,“因为已经退休,他购房用了接力贷,女儿帮忙一起还贷。”邢晓媛还了解到,买家购房的税费也没有拿出现金,而是申请了消费贷款,“感觉对方是用足了各种杠杆来买房。”

随后,上海楼市实施新政,邢晓媛和丈夫有些急了。若银行不放款,他们就拿不到购房的首付款,影响接下来购买已经看定的学区房。“那套房首付要300万元,你说我一下子去哪里凑那么多钱?!”

尽管跟买家进行了多次沟通,对方仍然没有交付保证金。最后,邢晓媛和丈夫先为买家垫付保证金,才得到银行放款。“为此,由银行作证,我们与下家签了居间协议,若对方不按时还款,我们就要求赔偿。”

后来翻看售房合同,邢晓媛才发现里面并没有相关银行放款责任的约定,“但我们是第一次卖房,谁会预想到这样的问题。明明我们没有任何问题,却被对方搞得非常被动,还差点置换不了。但又找不到对方该承担的责任?”

■律师说法 合同应明确约定 延期付款违约责任

邢晓媛的事例涉及两笔交易和A、B、C三个交易方,对于她的疑虑,杨勇律师解释:假设A为邢晓媛,B为购买她婚房的下家,C为向她出售房子的房东,从合同相对性原则及违约方对违约行为导致的损害赔偿范围的可预见性分析,如果A在和B签订合同时并未告知B其需以B支付的房款向C购房,则因B不能预见其迟付款会导致A向C承担违约责任,故A不能要求B承担其向C承担的违约责任,其只能依据和B之间的合同,要求B承担合同明确约定的延期付款违约责任。

■律师说法 调控政策的实施 不属于不可抗力

因为购房资格、购房首付款比例的限制,很多购房人不再有能力履行原来的合约,导致纠纷产生。

对于购房人认为限购政策属不可抗力,可以主张无条件解除合同。杨勇律师解释说:首先,调控政策的实施不属于合同法上的不可抗力,但是如果在限购政策实施