

买的房被查封了,怎么办?



资料图片

□本报记者 焦曙光

存了多年的钱,好不容易买了一套房子,却迟迟不能正常签约。等了几个月才知道,自己买的房竟然被法院查封了!近日,市民石先生气愤不已地向本报反映此事。

不小心买了“问题”房

据介绍,石先生在今年3月购买了位于湛南新城的一小区房子,当时他去看房时,得知此房已五证齐全,而且早已封顶,入住指日可待,正逢该项目开盘,价格优惠,他当即决定买下二楼的一套房子。当时销售人员称,5月底就可以实现交房,所以石先生付了20多万元的首付,与项目方签订了购房意向书。随后他就一直等着通知签正式的商品房买卖合同,然而左等右等,一直等不到通知办理相关手续。他多次前往售楼处了解相关情况,销售人员称,手续办理得比较慢,需要再等一等。又过了两三个月,他又去询问,才得知他买的这套房被法院查封了,因为开发商拖欠别人债务,双方产生了官司纠纷,开发商有十多套房被证据保全查封了,无法进行交易。

听到这一消息,石先生十分生气。如果房子存在纠纷,开发商应如实相告,不应该再将房子出售。而现在无法办理正式合同,这让石先生难以合法取得房子的所有权。他查看了一下双方签订的购房意向书,没有任何条款约束开发商违约行为。石先生说:“都说买房时一定要看房子五证是否齐全,我当时一看五证齐全就很放心,

却没有核查这是不是‘问题’房,真是坑人啊!”

“不论是在销售前还是在销售后,此房被查封,开发商都应该承担责任。这有问题的房,他们怎么能若无其事地销售,还一直以其他理由推托说手续不能办理,太不诚信了。”石先生说,他想知道有什么办法能让房子继续交易。如果交易不成,他应该怎么办?

买到被查封的房应该怎么办

对于石先生提出的问题,记者咨询了有关法律界人士。根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》,第三人已经支付全部价款并实际占有,但未办理过户登记手续的,如果第三人对此没有过错,人民法院不得查封、扣押、冻结。

也就是说,只要购房者同时符合三个条件,分别是已经支付全部价款、已实际占有、没有过错,那么即使买到查封房,只要向法院提出异议,并作出说明,法院就会将房子解封。

但是,如果房子在另案中被人民法院依法保全查封,那就要分两种情况进行讨论:

第一种,当房屋买卖合同的成立在保全查封之前,购房者可以依据《民事诉讼法》的规定提出异议,异议成立的,对查封予以解除,异议不成立的,予以驳回。

第二种,当房屋买卖合同的成立在保全查封之后,买卖双方的行为均属于违法

行为,除买卖合同无效之外,其行为还可能受到法律的制裁,因为司法查封拥有绝对法律效力,在查封期间是绝对不允许处分和流通的。

从石先生的遭遇看,首先要弄清楚该房是在与开发商签合同前还是签合同后被查封的,否则可能面临合同无效、购房手续无法履行、买房款无法追回的情况。因为,开发商存在查封问题,说明其债务纠纷较多,其已付的款项可能就要不回来了。

买了查封房需要注意什么

据介绍,买到了查封房,可以通过以下方式解决:询问对方能否自行解除查封,这时千万不要使用自己已付的首付款去解封。另外,可以和查封申请人协商沟通,是否可以解除查封或改查封对方的其他财产。如果房子出售方无力解除查封且查封申请人不同意解封等,则买卖双方协商解约或诉讼解约,购房者可以追究卖方的违约责任。有些房即使被查封也是可以交易的,但前提是必须取得查封该房产的国家机关同意,因为只有当国家机关同意并解封房产,购房者才能真正拥有这套房子。

有关人士建议,对于购房者来说,买房前,一定要记住核实房屋产权及状态,以免日后发生纠纷。在二手房交易中,随着不动产融资日渐活跃,因业主资金链断裂导致房子被查封冻结的情况也越来越多,而这些业主大多已经资不抵债,在收到大额定金或首付之后用于还债或卷款的概率都比较大,因此不建议购房者支付大额的定金。

买房遇到烦心事 请拨打7391333

□记者 焦曙光

“这房和我上次来看时不一样,与我看的户型图上显示的也不一样。”近日,刚拿到新房的市民张先生心里不太高兴。“大门门框两侧的外墙间距缩水,售楼部工作人员对此给出的解释难以让我信服。”记者在采访中发现,张先生所遇问题绝非个例。面对开发商和已经“生米煮成熟饭”的房子,购房者该如何保障自己的合法权益?

张先生表示,根据之前销售人员给的户型图及商品房预售合同上的房屋平面图等资料,大门左侧墙壁与室内客厅左侧墙壁应在一条直线上,如今这两者却不在一条直线上,而被占去的正好是消防设备的位置。相类似的,商品房交付后,产权登记面积与合同约定面积有差异,不少购房者也有过类似经历。有关人士提醒,购房者在与开发商签订购房合同时一般会面临两种情况:1.面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的据实结算,面积误差比绝对值超出3%时,购房者有权退房或选择继续买房但无需交纳超出3%部分的房款;2.根据面积差异据实结算,多退少补。

房屋,作为消费领域的主要消费品之一,不仅涉及商品本身的面积、结构、质量等问题,还与小区规划、容积率、公建配套设施、物业等有关。买一套房有时会牵扯到一代人甚至几代人的积蓄。因此,买房时遇到各种问题,矛盾也较容易升级。本报特开设“楼市大家说”栏目,为购房者提供一个诉说烦恼、帮助维权的平台。

本栏目的宗旨是,为购房者提供表达心声和维护正当权益的平台,提供专业的房产知识咨询、法律问题解答,同时为开发企业和购房者搭建一座沟通的桥梁,化解矛盾、促进交流,营造一个更加规范的市场环境。咨询电话:0375-7391333。

部分银行信用卡 涉房交易被限额

本报讯 信用卡购房难在额度内任意刷了。记者了解到,随着监管对消费贷流入房地产领域管控升级后,部分银行对信用卡在房地产类商户消费时进行额度限制。

近日,平安银行发布公告,将对信用卡刷房地产类交易进行管控,信用卡在境内房地产类商户进行交易时,单月(自然月)人民币交易金额不可超过3万元,全年(自然年)累计不可超过10万元。境外不可进行房地产类交易。

这并非第一家对房地产类交易进行限额升级的银行,8月末,农业银行同样对此类交易作出了限额措施。但相较于农业银行年累计不超过20万元的限额,平安银行管控更为严格。

其他多家银行目前暂未对房地产类刷卡进行明确限额规定。业内人士预计,随后将有越来越多的银行出台限额措施。

此外,多地对消费贷管控升级,该人士判断是出自监管对消费贷管控趋严。数据显示,今年前7个月,居民新增消费性短期贷款达106万亿元,累计同比增加7137亿元,已远超去年全年,去年全年新增消费性短期贷款总额仅8305亿元。

海通证券宏观首席分析师姜超表示,短期消费性贷款的爆发式增长可能与地产销售密不可分。去年下半年以来银行房贷额度逐渐受限,部分居民购房贷款或借道短期消费贷款完成,导致居民短贷的高增长。

对于这一“异常”现象,包括广东在内的多地监管均已开展防范资金违规流入房地产市场的检查。广东监管部门在相关通知上指出,广东省部分地区和金融机构的个人消费贷款快速增长,其中个别金额较大、期限较长的消费贷款与日常消费属性不匹配,存在违规流入房地产领域的风险。(林晓丽)

想抄底买个优惠房 报名“报社买房砍价团”吧

□记者 焦曙光

本报讯 “临近年底,很多楼盘都推出一些优惠,有没有性价比特别高的楼盘?介绍一下吧!”最近,不少市民拨打本报“报社买房砍价团”咨询电话,了解市区部分楼盘的房价优惠情况。

刚刚过去的十一黄金周,不少楼盘销售情况不错,一些楼盘还推出了特价房。距离年底越来越远,一些楼盘也在酝酿年底销售冲量,因此不少想买房的市民产生了抄底优惠房的想法。

近日,市民陈先生想购买建设路上一商住两用楼盘的公寓,打电话报名“报社买房砍价团”。他说,这个楼盘已经有六七年

了,起初房价很贵,但前几天因为楼市低迷,该楼盘一度陷入卖不动的状态,现在已经悄然降价了。“我感觉现在买着挺划算的。”陈先生说,他报名“报社买房砍价团”,一是想争取更多优惠,二是想通过报社买房,能选到更加靠谱的楼盘。

针对这一问题,“报社买房砍价团”的工作人员表示,市民可以到售楼处查看其五证情况,最好选择现房,避免以后产生纠纷,无法维护自身的权益。

由于很多人在买房时缺少专业知识,不知该如何选择,因此倾向于抱团购买,“报社买房砍价团”应运而生。“报社买房砍价团”的工作人员表示,他们将会把市民的买房意向进行汇总分类,集中为大家挑选

合适的优质房源,让买房过程变得便捷、轻松,帮助更多有意买房的市民享受到实实在在的优惠。

只要您拨打电话报名,工作人员会登记下您意向房源的区域、楼盘、户型、价位,组成“报社买房砍价团”帮您砍价,争取到买房的最大优惠。“报社买房砍价团”的宗旨是为广大购房者争取独家的优惠。如果您心仪某个楼盘,请直接报名,加入“报社买房砍价团”,接下来的一切,就由我们来办。平顶山日报社将集合平顶山市所有报名买房者的力量,和房地产企业“讨价还价”,只要您有买房需求,一个电话就能搞定全程。还等什么?快来报名吧!报名热线:18937564567、13938658829。