

外地买房碰上限购令,产生纠纷怎么办?



资料图片

□本报记者 焦曙光

市民李先生去年和妻子看上了郑州西区一套新开盘的商品房,并与开发商签订了购房合同。然而没过多久遭遇了限购令政策,他看中的房子列入了限购令范围,遂要求开发商退还定金和预付款。开发商一直不予答复,双方产生纠纷。李先生致电本栏目询问,开发商这样做合理吗?

据李先生介绍,当时他交纳了5万元定金和20万元的预付款。双方签订的购房合同还未在房管局网签备案,不料碰上郑州实行限购令政策,李先生所买的商品房随后列入限购令范围。李先生和妻子眼看买房无望,遂要求开发商退还定金和预付款,开发商一直不予答复。

针对李先生提出的问题,记者

咨询了河南大乘律师事务所马文峰律师。据介绍,商品房买卖双方签订购房合同以后,所购房产的地方政府颁布了限购令,根据政策规定买方因不符合购房资格不能办理转移过户,正在履行过程中的合同无法继续履行下去,买方要求解除合同返还所交款项,卖方要求没收定金的,因签订合同后出现了不可归责于双方的原因,可以解除合同互不承担违约责任,卖方退还买方所交款项。买方支付卖方的定金,卖方需退还买方,如有预交的购房款,卖方也需退还给买方,卖方不能没收定金,更不能没收预交的购房款。

无独有偶,市民张先生和妻子也看中了郑州的一套住房,很快与房主签订了买卖合同,并交了3万元的定金。受到限购令的影响,由于张先生和妻子不具备资格,他们准备将房子过户到郑州一个亲戚

的名下。可是,在即将过户时,亲戚觉得房子过户到其名下,会对自己造成较大影响,遂不同意过户。张先生便想要回交给房主的定金,但是房主拒绝退还定金,引发纠纷。

据律师介绍,这要看双方合同的约定。如果在合同中约定了具体明确的第三方名称并且第三方签字同意,卖方不配合过户到第三方名下,则卖方承担违约责任。如果没有约定具体明确的第三方名称,即使买方找到了可以过户的第三方,卖方以约定的主体名称不明确,拒绝过户给第三方的,可以不承担违约责任。但卖方明知买方不符合购房资格而与买方签订合同,则应承担缔约过失责任。

另外,也有市民是通过中介在外地买房,碰上限购令后,不少人遭遇了中介费不退的情况。据介绍,

限购令出台后,有关部门及房地产经纪主管机构也要求中介公司在撮合房屋买卖双方成交房屋时,应如实向买卖双方说明限购令要求,避免因发生法律纠纷。如果中介机构在明知或应知购房人不具备限购令要求的购房条件,或房屋出卖人违法出卖房屋的情况下,仍然居间撮合双方签订购房合同,因此解除合同的,中介机构不能收取佣金,对已经收取的佣金应当退还,并应承担相应的赔偿责任。

如果不是由于中介机构的过错,而是限购令政策的变化,导致了房屋买卖行为无法进行下去,中介机构不承担相应责任,但其应协助买卖双方解除购房合同。然后,可依据提供的项目,收取相应居间服务费,这种情况下不存在违约情况,也就不存在损失赔偿问题。

一季度住宅地价增幅持续回落

4月17日,自然资源部中国土地勘测规划院举办全国主要城市地价监测成果发布会。今年第一季度的监测报告中显示:一季度,住宅用地供应比例加大,地价环比增幅持续回落。房地产升温拉动土地市场,三线住宅地价增幅高于一二线城市。

据统计,一季度全国106个主要监测城市土地供应面积428万公顷,达到2016年以来同期供应高位。住宅用地供应量占建设用地供应总量的比例为24.12%。住宅用地供应占比达到2014年一季度以来的最高值。

主要监测城市中,一线城市综合、商服、住宅地价环比、同比增速放缓,工业地价环比、同比增速上升;二线城市各用途地价环比增速均有所放缓,除工业地价同比增速上升外,其他用途地价同比增速回落;三线城市综合、商服、住宅地价环比增速上升,工业地价环比增速放缓,各用途地价同比增速均有所上升。

(常钦)

租房押金损失险上线

针对租户工作地变动需要换房、原租住房屋无法继续租住等情况,58同城联手第三方保险公司推出租房押金损失险。全国租房用户均可在58同城APP上申请,保费是一次性支付押金的2.2%(最低11元起),在1年的保期内,为全额押金提供保障。据了解,该保险的保额为押金实际损失,也就是依据房屋租赁合同因承租人违约导致其预付押金无法收回的部分。

这项保险的责任范围主要包括自然灾害或者突发灾难等情况,也包含租户租房时常遇到的房屋损坏问题。同时,租户发生工作变动需要换房、原租住房屋无法续住等情况时,也可以享受这项保险理赔服务。值得注意的是,这一服务的起赔里程为15公里(也就是新工作地点和原工作地址在百度地图上直线距离超过15公里时,可在此条款项下对退租引起的押金损失进行索赔)。

在理赔时,需要租户拨打平安保险理赔热线,提供申请保险时的保单号等信息及保险公司要求的证明材料,即可获得在线理赔。58同城租房产品总监曲永松介绍,赔付金额以1万元为界限,提交保险的押金在1万元以下的,赔付押金的实际损失减去100元免赔额;押金在1万元以上的,最高赔付9900元。(曹政)

全国首套房平均利率升至5.51%

据融360监测数据显示,3月全国首套房贷款平均利率为5.51%,相当于基准利率1.124倍,环比2月上升0.92%,同比去年3月首套房贷款平均利率4.46%,上升23.54%。

据统计,3月在全国35个城市

533家银行中,有98家银行分支行首套房贷款利率上升,占比为18.39%,较上月新增45家银行分支行;有417家银行分支行首套房贷款利率与上月持平,占比78.24%。

值得关注的是,在全国19家

主要银行中有17家银行首套房贷款利率已超过基准利率10%。数据显示,3月工商银行、农业银行、中国银行、建设银行国有四大行首套房贷款平均利率均已超基准利率上浮10%水平。

最新数据还显示,二套房贷利

率增速首次超过首套增速,反映出当前针对二套的政策调控力度更大。业内人士预计,未来二套利率也将与首套利率逐渐拉开,差异化信贷政策也将在利率上得到充分体现。

(范晓)

多地“摇号购房”开发商迎来良机?

如果住房紧张在一些地方已经成为事实,而且在短期内难以解决,那么,更长远的办法应该是加大供应,满足购房者的需求。

近期,刚在3月宣布“摇号购房”政策的武汉、杭州、西安等城市,开始推出摇号项目。据媒体梳理发现,目前,已经有上海、南京、长沙、成都、武汉、杭州、西安等7座一二线城市,陆续公布“摇号购房”政策。

购房为什么要摇号?对于这种活动,中老年消费者并不陌生,那还是在三四十年前商品供应很不充足的时候,比如20世纪80年代时紧俏的电视机、洗衣机、冰箱这“三大件”,面对蜂拥而来的消费者,就只能通过摇号来解决矛盾,谁有资格买到中意的商品,由一台摇号机来决定。

随着物资供应的充足,中国基本上进入了商品富余时代,这种摇号活动已经与消费者久违。如今,在一些城市出现的“摇号购房”是这些城市的商品房销售又出现了供不应求的情况?

现在推出“摇号购房”的部分二线城市,在一两年前还在为商品房的过剩大费周章,缘何现在又面临住房供应紧张的问题?这些城市近期出台的“人才落户”政策可能是住房紧张的直接原因。

比如西安出台政策,到西安工作的大学生可以直接落户并享受购房待遇,这对目前大学生构成了很大的吸引力。据当地公安部门提供的数据,今年第一季度,从西安市外迁入的人口达到24万余人,人口机械增长是去年同期的1.15倍。市内居住人口暴增,自然

产生了很大的购房需求。

另外,在开发商的操纵下,市场出现人为的销售紧张也是重要原因。一些城市的流入人口猛增,等于给开发商创造了良机。于是,一些房地产商及销售中介,再度通过各种渠道发布“只剩最后一套”“一天保证售完”“房价将涨到三万元”等渲染紧张气氛的广告语,误导购房者。捂盘惜售等在调控中严厉禁止的现象有死灰复燃之势。

在这种情况下,“摇号购房”的政策出台,从政府的意图来看,显然是希望通过此举减少人为操纵,使“僧多粥少”的房源尽可能公平地进入到消费者手中。但是,如果住房紧张在这些地方已经成为事实,而且在短期内难以解决,那么,更长远的办法应该是加大供应,满足购房者的需求。

我国房地产的宏观政策已经确定为“房住不炒”,考虑到国情,这应该是未来相当长时间内房地产市场的一个调控方向。具体来说,这些城市也普遍早已实行限购政策,因此,目前急欲购房的人基本上都是刚性需求,是政策面上允许购房的对象。但是,在限购政策已实行多年的情况下,地方政府早就应该对本地房源有清晰的了解,不至于出现大范围的供不应求状况。

那么,“摇号购房”是不是迫不得已?地方政府应当对本地住房供求状况有清晰的了解,特别是对本地刚需购房的能量有明确的掌握。就目前来说,如果已经落户的人才一时难以解决住房问题,政府则可向他们提供公租房,这也是房地产市场调控所倡导的一个方向。(周俊生)