房子涨价了,卖主找借口解除合同

合理维权有讲究

[案例回放]

2006年,李女士花了50万元左右,在白下区购得一套商品房,但短期内无法办出房产证。后来,李女士通过中介机构将该房屋转让给张先生,并与张先生签订了一份《购房合同》,约定李女士将其购买的商品房转让给张先生,张先生先支付90%的房款,等一年后李女士取得该房屋所有权证书后办理产权过户手续,张先生再支付房款余额。购房合同还约定,为保证双方顺利签订房屋转让合同,张先生向李女士支付1000元定金。

购房合同签订后,张先生依约向李女士支付房款及定金。后来,因为房产证迟迟无法办出,李女士要求解除合同,但房屋总价已涨至近70万元,张先生不想放弃该房屋,他认为有可能是因为房价涨了,李女士不想将房子卖给他。张先生问,自己要通过什么方式才能"买"到这套房?

[律师在线]

张先生可以通过诉讼的方式,且只要在诉讼前房产证已办出,才能"买"到这套房。

本案所涉及的是,房屋转让时是否已办理房屋权属登记的法律问题。主要涉及两个法律规定:

其一,我国《城市房地产管理法》第37条规定:"未依法登记领取权属证书的房地产,不得转让"。这条法律的禁止性规定有两层含义:第一,未依法登记领取权利证书的人不是法律意义上的所有权人;第二,非所有权人不得从事房地产的处分行为。这两层含义中所体现出的立法背景和目的主要就是为了防止房地产炒作和避免产生房地产泡沫。

其二,就是最高人民法院关于审理房屋买卖纠纷案件的有关司法解释。根据司法解释的规定:"转让人在与被转让人签订转让协议时,其所转让的房屋不具备转让条件,但是在诉讼前已依法补办了相关手续,取得房屋所有权证,则房屋买卖行为可以认定有效。"这一司法解释主要是从市场经济发展的角度出发,要保护市场中交易双方的安全。

因此,本案尽管张先生与李女士在签订《购房合同》时并不具备转让条件,但是只要在诉讼前已依法取得了房产证,则最后法院在审判实践中对其《购房合同》的有效性还是予以认可的。

快报记者 张玮玲

买卖一套房,三份合同标三个价格

违法操作有风险

[案例回放]

2008年3月,曹先生在鼓楼区看中了一套二手房,在房屋中介的操作下,他和卖家依据谈妥的70万元的价格签订了买卖合同。但在签订合同的时候,中介又多准备了两份合同。中介向其解释道,因为曹先生是以银行按揭的方式进行购房,为了能够多贷款,可以再签订一份成交总价为79万元的买卖合同,用于向银行申请贷款;另外,还有一份合同用于登记备案和缴税时用,成交价格可以成63万元,这样就能少交点税。虽然这样能帮曹先生少缴税同时还能多贷款,可是他终究不放心,想问律师是否真的可以这样做?

[律师在线]

为了避免购房风险,建议曹先生不要这样违法操作。

本案房屋中介明显存在违法操作,且一旦操作失败,将可能给交易双方带来如下风险:

其一,在交易双方对房屋成交价格无特别约定的情况下,一方可能违背诚实、信用原则,要求另一方以有利于自己的房屋成交价格来履行合同,可能会造成一方或双方损失。

其二,提供房屋按揭贷款的银行一旦发现曹先生存在不实按揭贷款,有可能不给曹先生按揭贷款或以按揭借款合同的约定追究曹先生的违约责任。

其三,房地产登记管理部门一旦发现双方备案的合同成交价格不实,可能依法给予交易双方行政处罚。

快报记者 张玮玲

本期律师支持:江苏长城律师事务所 李浩

■**小贴士**:如果您在二手房买卖过程当中存在疑问,请联系我们,《淘房》周刊将联系专业律师帮您解惑答疑。

热线电话:84783615

电子邮件:zwlflying@126.com

诚厦置业"玩别墅"上了瘾

日前,记者在南京部分二手房经纪公司走访时了解到,二手市场已"脱胎换骨",大房、别墅频频上榜,二手房已不再是老的、旧的、破的房子,或地段、户型、朝向不理想房子的特称。南京诚厦置业公司总经理刘东宁分析认为,在人民币升值以及民间大量游资急切寻找降落点等因素的预期下,二手别墅以其稀缺和升值潜力大等原因,成了当今市场上的香饽饽。

二手别墅市场交易很红火

据刘东宁介绍,今年上半年南京二手别墅的供应量是空前的,在过去市场上从来没有过,而且以后也不会有这么多的供应量了。别墅供应量的集中释放,主要是因为土地使用的限制,现在的局面可以说是江北、江宁、汤泉、仙林、紫金、城中等板块遍地开花。"各区域二手别墅挂牌价也有不断攀升的迹象,环紫金山板块和仙林的别墅售价更是像脱缰的野马,拴都拴不住。"刘东宁说,现在可靠回报高的投资渠道并不多,大家慢慢觉得房地产还是较稳妥的投资方式。城市里在不断拆迁,旧而小的房子存量已不太多,部分高收入人群也需要面积更大的二手房,别墅无疑就成了人见人爱的"牛股"。

今年二手房将是"别墅年"

由于二手别墅升值了,不少已捂了两三年的老房东喜出望外。有业内人士预测,未来几年内,南京市的别墅上市量将呈下降的趋势,随着城市建设的加快,目前的别墅,到那时80%以上已成了城市中的别墅了,再想要买价位适中的别墅,得跑到镇江、安徽周边区域了。刘东宁告诉记者,现有的别墅都是稀缺的产物,从整个房地产的业态上来说是物以稀为贵,特别是小区环境好、配套成熟的二手别墅,比交付一两年的新别墅更胜一筹。"刘东宁认为,今年的二手房也许可以称作是"别墅年"。

正是基于这一认识,刘东宁称,诚厦置业现在已将所有的力量都投入到二手别墅的经营上。在短短一个月,他就开了八家的连锁店。5月上旬,公司业务员平均每人入账的二手别墅佣金就高达6万元。

二手别墅还将增值和膨胀

二手别墅的红火,与当前楼市形成强烈的反差。对此,江苏省城市发展研究院院长张锋教授认为,这不仅是大势所趋,更与宏观环境以及中介机构的引导密不可分。由于前些年别墅市场放量的激增,到如今的紧缩,其价值就体现出来了。再者,高密度的住宅只有居住价值,没有增值价值,如果要想投资的话或许低密度的产品是不错的选择。张锋教授说,英国的房地产已经发展了两百多年,像这种老牌的,非常成熟、发达的资本主义国家的别墅市场还在继续增值和膨胀,中国的房地产市场还处在发展阶段,别墅的投资肯定会有一个值得期盼的未来。

快报记者 陈勇民

资质证号:001121
房源热线:51568763

苏商房产
地址:丹凤街恒基公寓2幢三单元1302室

租房管家
出租 包租 套房 各类房 66703786
聘业务员20名 51568763

特别推荐

白下路 7/尖 37m² 全明 产权急售 26万 66703791	东恒阳光嘉园 1/11 100m² 小区环境好精装修房型好 93万 66702995	马台街 6/7 62m² 南北 三室管气特价 55.5万 66706195	紫金城 5跃6 180m² 精装送设双阳台位置幽静 180万 66702597	二条巷 7/7 78.09m² 双南一北含税价优 70万 66703785	金陵村特价 5/6 70+8m² 超低价小区可入户 42.5万 66703786	杨公井 5/7 70.5m² 双南全明通透生活便利环优 63.6万 66706197	谷阳大厦 10/18 167.3m² 办公装修全明朝南地势佳 142.8万 66706197	金陵御花园贵宾楼 18/18 368m² 绝版景观房结构可改造车位 1104万 66703799	亚东城 4/14 122.4m² 新空双南南师附小 86.5万 13851442598	聚宝山庄 8/11 100m² 双南全明景观毛坯 67.5万 15851812306

别墅

仙林雁鸣山庄 独立别墅 230m² 精装送设车库花园 250m² 320万 66702597	仙林听泉山庄 150m² 精装花园 185万 66702597	东郊银河湾 联排 165m² 地下室车库 200万 66702597	东郊锦绣花园 独立别墅 240m² 背山面湖大花园 300万 66702597	帝景天城(独幢) 1-2 395m² 半山湖景风水佳 1100万 66702995	百家湖独幢 1-2 230m² 花园 280m² 中央空调 358万 66702995	汇杰文庭 3-4 155m² 含税车位景观房 167.4万 66703787	汇杰文庭 1-2 155m² 花园超大新空含税车库 170.5万 66703787	海德卫城 3-4 240m² 公园景观车位含税 560万 66703787	复地朗香 1-3 177m² 花园车位新空三联排 148万 66703787	迈皋别墅区 1—2 305m² 环优交便特价房 150万 85560545

鼓楼区

广州路	1/6 43m² 全明房型好两室 39.8万 66703791	樱驼花园思立园	5/6 79m² 精装供暖 67.8万 66702595	小卫街	4/5 52.16m² 装修双南地铁口 40.8万 66706191	月安花园	2/6 118m² 精装修送设地下室 129万 13851442598	草府佳园	6/11 119m² 新空全明 80万 66703798	和燕园	4/6 64m² 精装双南全明 56.3万 66706195	尧化门	4/6 72m² 精装付全款 33万 13382789877				
怡景花园	13/26 113m² 拉小管气 113万 66706193	中山商务楼	4/5 52.5m² 办公宜投资地段佳 47万 66702595	太平桥南	2/6 36m² 南成贤街小学 36.6万 66706702	江南明珠	1/4 85m² 精装 10万城东精品 78万 66706192	泰达新寓	4/6 125m² 地铁口物业精装修 110万 66702995	姜家园	1/6 86.5m² 婚装双南 67万 85223457		6/7 70m² 装修双南 51万 85223457		5/阁 56m² 南北全明 27万 85563400		
南大旁	7/7 71m² 01年房全明 71万 66706193	银城花园	7/7 75.6m² 装修双南 62.8万 83438237	兰园	3/6 66m² 双南北小可停车 105万 66706702	建康路门面	1/7 300m² 黄金地段价优 450万 66706191	白鹭花园	5/7 98m² 双南一北精装全明交便 82.8万 15851812306	家乐福旁	5/6 54m² 双南装修 45万 66703798		7/7 108m² 03毛坯三南 87.5万 85223457	仙林	6/6 83m² 阁楼学区 56万 13912969781		
高云岭	4/5 51.5m² 全明管气学区好 51万 66706211	凤凰西街	4/7 80m² 装修双南00房 80.8万 83438237	樊成湖畔居	8/11 103.6m² 湖光山色环境优美 128万 66706192	长安国际大厦	19/30 115m² 黄金地段办公装修 135万 66706191	千峰采翠	8/26 138.13m² 三室两厅精装环境好 128万 66706196	中央门安怀村	2/6 51m² 06婚装全明 92房 37万 66703787	驸子巷特价	4F 48m² 婚装未住 35.8万 85223457	天悦花园	2/6 80m² 精装送全设 54.8万 13912969781		
云南北路	7/13 112m² 宜投资办公环境优价优 82万 66702995	镇江路	3/7 64m² 98毛坯 54.5万 83438237		11/11 160m² 玄武湖畔新商品房 255万 66706192	马路街	3/5 59.11m² 双南管气 52.5万 66703785	左邻风度	10/25 111m² 三南全明景观 146万 66706187	中浩森林湾	1/6 69m² 全明07商品房 58万 66706192	五所村	3/7 50m² 装修二室一厅 38.8万 85223457		5跃6 145m² 精装送全设 85万 13912969781		
三牌楼大街	5/7 75m² 双南三小五十中 68万 66706190	玄武区		北门桥	19/30 86m² 四室一厅简装环境佳 82万 66706196	红花地	2/7 42m² 学区南北房型好特价 39.5万 66703791	水西门	3/5 105m² 四室三南全明特价 80.6万 66706187	五塘苏果旁	5F 70m² 三房全明精装 47.5万 66703786	雨花 其他区		马群	5/6 78m² 新空含税 48万 13912969781		
	1/6 41m² 精装院 8m² 38.5万 83438237	板仓街南师内	6/尖 54.5m² 精装全明环境好校内 49.8万 66703787	长江路	3/35 70.72m² 精装全明环境好 79万 66706701	王府大街	6F 76m² 精装设全拎包住 67万 66706701	金栗家园	2/6 84m² 双南全明07豪装 102.8万 66706187	盛世花园	5/7 49m² 精装两房厅 8m² 35万 66703786	龙福山庄	4/7 85m² 全明阳光好精装修 77万 15851812306		2/6 75m² 装修价优急售 48万 13182825423		
东柏果园	4/7 37m² 双南简装 30.5万 66702996	湖景花园	15/18 157m² 景观全高档房型佳 200万 66703788	鸡鸣山庄	3/3 140m² 96年房装修全明跃层 108万 15851812306	三条巷	4/6 48m² 管气全明婚装 44.6万 66706193	中华路	5/6 145m² 豪装含税 119万 66703791	五塘新村	3/6 65m² 双南装修可入户 44万 66703786	小行地铁口	1/7 78.5m² 精装双阳台 53.5万 66703785	仙林亚东城	1/12 106m² 豪装含税学区 96万 13382789877		
石头城	2/7 74.5m² 95年两室一厅交便南北 74万 15851812306	北苑二村	6/6 53.33m² 南北简装实际面积大 38.2万 66706211	钟山山庄特价	6/6 52m² 双南毛坯 37.5万 83438237	张府园多套	2/7 56m² 南管气 52.6万 66706196	评事街	4/7 59.8m² 一中学区可带户口 57万 66706193		5F 59.5m² 精装两室一厅 41.5万 66703793	鹿苑麒麟门	2/6 63m² 新空带户口 31.5万 13182825423	仙林香樟	2/6 110m² 豪装20万全设含税 109万 13382789877		
金陵大公馆	8/11 143.8m² 豪装高档小区车位 218万 66706190	珠江路新世界中心	30跃31 204.5m² 精装实际面积大 190万 66702597	丹凤街		白下区		现金收购 代理销售 13851776672		金陵小区	2F 43m² 两室一厅装修 26.5万 66703793		6/6 108m² 精装修送设施 48万 13851442598	江南水泥厂	4/5 65m² 双南一北可带户口 19万多套 85563400		
紫竹林28号	1/7 75+5m² 精装双南车位 92万 66706190		3/7 50.3m² 96年房全明拎包住 57万 66706193	朝天宫	5/7 45.15m² 南北简装 39.5万 66706211	长白街	2/6 50.27m² 南价格优 42.5万 66706196	洪家园	6/7 53m² 南北精装小区环境好 39.8万 66706701		6F 64m² 精装双南 40.8万 66703793		5/6 101m² 装修送设 45万 13182825423	尧石二村	5/6 71.5m² 精装送地下室全明 40万多套 85563400		
紫竹林8巷	3/7 40m² 豪装6万未住 40.8万 83438237		23/30 61.6m² 精装全明设全 68.5万 66706701	常府街	2/6 91m² 双南机关宿舍 101万 66702996					旭日景城	6跃7 168m² 新空可更名送露台 119万 66703799	麒麟锦城	1/6 95.16m² 新空环境好价优 48万 13851442598		2/6 56m² 南北92年派出所旁 28.5万 85560545		
马台街	5/7 66m² 精装双南管气 64万 66706190	丹凤街唱经楼	21/28 48.4m² 新装修易投资 48万 66706701	天坛新村	4/6 49m² 房型佳环境优 38.5万 66702996	朝天宫旁	7/7 56.6m² 价优生活方便 40万 66702597	江宁路	3/7 94m² 97年空房含税 80万 66706191	张王庙	5/5 69m² 双南全明精装可带户口 47万 66706197	东郊小镇	2/7 107m² 精装送大露台20多m² 58万 66703798	金尧新村	3/6 80m² 双南一北精装多套 43.5万 85563400		
	10/22 103m² 精装双南全明物管优 111.8万 66706187	御林山庄	6/6 150.64m² 精装车位 142万 66703799	大阳沟	6/6 53m² 南北管气套型好 45万 66706211	菅蒯园东街	3/6 54m² 管气全明小区 44万 66706702	秦虹小区	3/6 53m² 精装双南送设 43.2万 66702595	千禧苑	4/5 90+8m² 精装含税小区好 90万 66703791	锦虹美苑	5/11 141m² 精装5米挑高 110万 83438237		2/6 60m² 南北全明 33.8万 85560545		
苏宁乐瑰园	3/7 111m² 精装三南学区 120万 66706190	红森公寓	1/6 89m² 精装全明地下室 10m² 89万 66706195	东白菜园	7/尖 68.59m² 五老村小学双南 60.8万 66702996	建邺秦淮区		长乐路	2/6 51.17m² 管气地势好简装 42.8万 66706196	石城家园	2/9 103m² 精装省机关房 80万 66706195	栖霞区		尧化新寓	6/阁 137m² 机关集资房可更名 42万 85563400		
北京东路	6/8 71m² 北小96房 106万 66703735		6跃7 145m² 豪装送品牌设施拎包住 150万 66703799	郑和公园旁	4/6 152m² 精装全明送设 165万 66702595	莫愁东路(特价)	5/7 71.5m² 南北管气精装 63.2万 66706211	凤光里	2/9 92m² 新空商品房送 40m² 露台 83.5万 66703735	新民路	1/6 51.5m² 装修全明 41.8万 85223457	方圆绿茵	1/6 110m² 精装地下室 10m² 93万 66706195	炼油厂	2/5 56m² 简装送设施 20.5万 85560545		
大方巷博佐路	5/6 68m² 双南全明迁外地户口 57万 66702597	锁金四村	1/6 56.14m² 双南带院子精装 56.2万 66703799	象房村	3/6 56.5m² 全明精装小区好生活便利 46万 66706197	金虹花园	4/7 90m² 房型佳送地下室 91.8万 66703735	怡水嘉园	1/11 100m² 婚装送设 85万 66702595		4/7 61.5m² 装修南北 49.5万 85223457	仙林尚东区	4/5 92.5m² 新空房型好环境好 85万 66703791	枫林新寓	1/6 85m² 双南一北精装送地下室 55.2万 85560545		
海棠里	2/7 51m² 豪装南北管气 49.8万 66706211	紫金城	5/6 91m² 精装套型好 97.5万 66703735		4/7 70m² 全明精装小区出新交便 57万 66706197	爱达花园	6/7 73m² 精装双南景观房 58.5万 66703735	下关区									
校门口1号	2/7 62m² 双南管气 58万 66702996	锁金村	6/6 54.05m² 双南可转产权 35.5万/居 66703785	新街口车库	天空之都直接更名不交税 20万 66702597		2/5 70m² 双南一北全明阳台大 49万 66706187	中央北路	7/7 65m² 装修全明可入户口 98房 41.8万 66702995								
上海路	2/5 51m² 南北精装全明 48万 66706702	谷阳大厦	10/18 80m² 办公装修全明朝南地势佳 70.8万 66706197	东方名苑	20/30 117m² 精装新街口地铁站旁 148万 66702597	兴园嘉园多套	1/11 106m² 新空景观房送院子 91万 66702995	小市街	4/7 53.5m² 南北送设 32.5万/居 66703785								
管家桥	6/8 77.8m² 双南一中心小学 76万 66706702	林景瑞园	2/11 95m² 新空商品房 83万 66706192	后标营	6/7 51m² 南北全明50号小区 47.8万 66706211	西祠胡同	7/9 25.9m² 精装含税送设施 35万 66702995	小市平房	1/2 68m² 城中村拆迁回报高 42万 66706191								

北上海
钻石商铺7.8万/套 30%回报一次性返还
酒店公寓3080元/m²起
全球最大的家居产品交易终端
您是否等待我的出现一带给您无限升值空间!
财富热线:025-83199272 66703799