中介口头承诺落空 买房人能不能索赔?

[案例精选]

今年6月初，章先生出于为孩子读书考虑，通过鼓楼区某房屋中介公司看上了一套97平方米的二手房，挂牌价是116万元，由于章先生本身已经有两套房子的抵押贷款，所以他很担心自己不能再贷到款。

在和中介公司提到这个问题的时候，对方向章先生承诺该公司跟银行很熟，一定能帮他办理好贷款事宜，于是章先生就和卖房人签订了房屋买卖合同。然而让他意外的是，经过一番辗转周折，几家银行都没有批准他的贷款。由于他已经延期付款将近一个月，他不仅向卖房人赔偿了近两万元的违约金，而且还不得不挪用自己做生意的本钱，影响了他的现金周转。章先生很想起诉该房屋中介，但由于当时中介只是对他口头承诺，不过他的一位朋友倒是在现场可以举证，请问他能要求中介承担经济损失吗?

漫画 俞晓翔

[律师在线]

该案例中，章先生在已有两处房屋存在抵押贷款的情况下再次申请贷款，面临可能无法通过银行贷款审批的风险。虽然中介公司表示一定能帮助办理好贷款事宜，但当该承诺无法实现时，因为对方是口头承诺，所以章先生向中介公司主张赔偿损失比较难于举证。

虽然章先生的朋友可以作证,但实践中,证人证言是证据效力最低的一种证据,而且一般需通过其他形式的证据加以辅证,否则法庭审理案件时一般不予采信。所以在此提醒大家,签订类似合同时,尽量避免口头约定,应当把双方的权利与义务以书面形式在合同中加以明确,以确保发生纠纷时有据可依。

交易时没办房产证 卖方能否因此毁约?

[案例精选]

2007年5月,邢女士在栖霞区买了一套92平方米的期房，开发商于今年3月交房。 2007年12月,邢女士的丈夫想将该套房屋挂牌出售,挂牌价是73万元。两周后，童先生看中了这套房子，但他得知房产证要到今年6月才能办出的时候稍有犹豫，不过邢女士承诺自己能以书面形式约定童先生先支付36万元后即拥有该房屋的使用权，待房产证办理好之后，邢女士协助童先生办理产权过户，办理完之后童先生再付完剩余房款即可,童先生于是欣然签约。

今年6月，邢女士已办理好房产证,但由于儿子的工作从无锡调到南京,她想将房屋留给儿子结婚用,中止与童先生的下一步交易,拒绝卖出该房屋,并同意退回童先生的房款及相应利息。对此,邢女士给出的理由是签订买卖合同时房屋没有房产证,合同应为无效合同。为此,童先生深感委屈，尽管他能拿到自己的房款和相应利息，但却影响了他对房屋的装修和入住时间,如果他再买一套新房，可能要到明年下半年才能装修入住，买二手房做婚房又不太心甘情愿，原本今年夏天装修秋天结婚的他这下着急了。在这种情况下,童先生可以起诉邢女士，要求继续履行买卖合同吗?

[律师在线]

本案中，邢女士与童先生之间签订的买卖合同合法有效，童先生可以要求对方继续履行合同。

根据我国法律规定,房屋买卖合同并不以登记为生效要件。虽然签订合同时邢女士尚未取得该房屋的相关权证,但双方已明确约定房产证办理好之后,由邢女士协助办理过户,所以邢女士与童先生所签订的合同内容并没有违反法律的禁止性规定,双方均应遵守。邢女士违约的原因是将该房留给儿子结婚用，并非在法律上或者事实上不能履行，所以只要童先生在合理期限内起诉要求邢女士继续履行买卖合同，法院应当支持其诉讼请求。

法律支持:江苏东南律师事务所律师 魏伟

快报记者 张玮玲

■你问我答

转租需办哪些手续

问: 我于去年11月在江苏路附近租了一套房子,与房东签订了为期一年的租赁合同。7月底,单位决定派我到常州出差半年,我准备把自己现在租的那套房子转租出去,请问我需要办理哪些手续?

答: 转租房屋必须要经过房东的书面同意。如果合同中另有约定,则需按照约定来处理,比如说赔偿相关经济损失等。在房东出具书面的同意转租证明后15天内,你需把与转承租人签订的租赁合同,向房屋所在地房地产交易管理部门办理登记。办理登记时,转租双方除应提交房屋转租合同外，还需提交下列证件:填写的《房屋转租登记申请表》;原已登记的《房屋租赁合同》和《房屋租赁证》;转租承租人的合法证件。转租期间，出租合同变更、解除或终止,转租合同应随之相应变更、解除或终止。由于你系突发性调动工作,并非恶意违约，只要你认真和房东协商，相信在经济赔偿上会得到理解。

怎样判断中介资质

问: 我最近打算买二手房,但南京的中介有很多家,我该如何判断中介的资质?

答: 买卖房屋找一家信誉好的房产中介非常关键，这不但能规避买卖双方可能遇到的风险，还能帮助双方办理相关手续，省掉买主卖主的不少精力。

对房产中介公司的资质判断，主要是看该公司资格证,工商部门登记证、税务登记证等证件是否齐全，所用的买卖合同是否是南京市房产部门规定的正式合同。另外，对经纪人的专业性进行判断也很重要。一般来讲,品牌比较大的连锁中介会相对可靠，但也不排除经纪人素质参差不齐的情况。

私有房屋如何出租

问: 我和家人去年购买了一套大房子，今年7月已经入住，所以打算将父母原来的私房出租。请问私房出租有什么要求?

答: 出租私有房屋必须是出租人自住有余的房屋，产权必须明确。出租人必须是该房屋的所有人。共有房屋出租的，须提交共有人同意出租的证明书或委托书。产权不清、违章搭建或危险房屋、门窗不全缺乏安全设施、卫生条件差、出租人无合法资格或无管理能力的房屋不能出租。

主持人:快报记者 张玮玲
咨询电话:84783615 电子邮箱:kb-jls@163.com

中廣置業 SINO REAL ESTATE
专业精神 值得信任

连锁店储备经理3人
专科以上文化，持经纪人证者优先考虑，熟悉南京地区不动产行业状况及发展，有两年以上品牌不动产公司销售管理经历

不动产经纪人10人
专科以上文化，持经纪人证者优先考虑，能吃苦耐劳，语言表达能力强，熟悉南京地区不动产市场

高底薪+高提成+8元午餐补贴。一经录用办理相关养老、医疗等福利。
有意者请带个人简历、身份证、学历证书、资质证书的原、复印件至管家桥9号华新大厦12楼培训部。
电话: 51980312 已在线委托请登陆中广淘房俱乐部 http://b763188.xici.net

全城免费委托热线 8008289650

更多更好房源请见周三晚报、周六快报

江苏中广置业全体员工祝福 奥运成功! 北京加油! 中国加油!

鼓楼区
丁山宾馆旁 47m² 2/2 全明婚装尖顶 干部楼 35.5万 86290362
汉中门劲顺花园 50m² 7/7 实际大南北拎包入住 39.6万 86665644
长江新村 48m² 3/7 经典小户型全明精装 41.5万 83714637
水佐岗 51m² 5/6 市中心双南地势佳 43.5万 52213361
劲顺花园(多套) 50.34m² 3/7 简装有露台 40m² 48.5万 86660894
三牌楼大街学区房 57m² 4/7 双南全明三小五十中 50.5万 83466720
荷花里(超低价) 59.3m² 5/5 双南管线铁口 50.5万 86665641
莫愁新寓(多套) 60.3m² 3/6 超低价南北随时看房 53万 86665644
山西路 52.85m² 2/6 双南全明精装送地势好 53.8万 83727447
观音里97年房 57m² 6/7 南北环境佳地铁口 54万 83377807
龙江清河新寓 61.98m² 3/6 南北装修拎小多套 54.8万 86290361
工人新村(多套) 68m² 6/7 简装房型好厅15平地铁口 56万 83377907
随园小区 57m² 6/7 双南精装送车棚 汉口校区 57万 52450402
金舟花园 59m² 2/6 南北学区房 多套 57.8万 86371903
丁山宾馆旁 75.93m²3/6 房改房实际面积大可带外地户口 59万 83727447
宝船公园旁 64m² 3/7 小区中心精装采光好 60.5万 86200184
银城花园 63m² 1/7 双南学区房精装送院子 60.5万 86371902
龙江育才公寓 67m² 5/6 精装金陵中学学区房 61万 86221586
许府巷地铁口 63m² 1/7 双南全明院子 30平 61万 83377807
财大校园内 73m² 2/7 双南全明校园校园环境好 61万 83466721
清江花苑 63m² 5/7 南北精装修小区中间 62万 86221586
龙江宝地园 70m² 6/7 价优两房实际面积大 63.3万 86291453
鼓教新村 72m² 5/6 南北简装公园旁 65万 86200174
定淮门 68m² 5/6 双南精装未入住 65.8万 83671903
马台街将军庙 76m² 6/7F98 年三室房价低精装 66.8万 52213373
龙江新和园 73m² 5/7 婚装两房 03年封闭小区 68.8万 86291453
北京西路 66m² 5/5 双南精装全明 70万 86371901
百合果园 75m² 2/6 双南精装送地下室 71万 86200184
南师附中新世纪教师楼 58+40m² 1/7 双南新精装超大院子已加盖底院子可停车 72万 83466720
宝地园三房 73m² 5/6 双南精装小区内 74万 86291452
新城市广场 53m² 14/18 精装不含税性价比高 75.5万 86371903
龙江锦江花苑 83m² 2/14 双南三室拉小多套 80万 86290361
凤凰花园城 75m² 1/7 双南学区房带院子 81万 86221583

龙江门面房 52.3m² 1/7 宜投资回报率高 86万 86200174
新城市广场 64.2m²18/18 新空挑高5米可用空间大 86万 83727447
金陵世纪花园(多套) 82.23+7m²6/7 精装送地下室 88.5万 86665644
虎啸花园旁 74m² 3/7F04 房豪装全明 91万 83714637
世纪花园 86m² 6/7 婚装全明 93万 86611565
电力宿舍01年 89m² 5/6 精装两房套型好 93.3万 86291453
福建路港宁园(多套) 100m²6/7 双南全明精装小区环境好 93.5万 83466731
龙江芳町园 85m² 3/6 三室装修紧靠金洲发 94.8万 86291452
金陵世纪花园 88.25m²3/6 双南精装地下室多套 95万 86290361
龙江芳町园 84.3m²3/6 双南全明三室双阳台 95万 51980297
龙江碧树园 73m² 1/6 双南地下室现小多套 99.8万 86290362
龙江金润发苑 109m²2/7 精装环境佳多套 105万 86200174
华富大厦 116.5m² 20/29 精装全明送设施 105万 51980274
宁夏路 81.5m²1/6 双南院 30m²赤小 29中 105万 84403005
三牌楼连家店 56m² 1/7 闹市口合税价 110万 83412556
龙江白云园 96m²2/6 三室精装得房率高 112万 86291452
清江花苑 118m²6/7 双南全明精装环境佳 115万 86200184
西康路3号 88m²3/5 力小 29中小区物业 119万 84405775
龙江金润发苑 115m²5/7 完美三房投包住 120万 86291452
龙凤花园(多套) 111m² 5/6 三室朝南精装修 138万 86221586
汇贤居 111m² 10/12 新空毛坯房型好 138万 86221586
萨家湾花苑 125m² 3/9 三南全明精装 147万 58833970
苏城北苑 102m²5/6 南北精装含税多套 150万 86371902
雅瑰园 132.2m²4/11 豪装高档小区 155万 86200174
海德卫城 146m² 25/32 高档小区含税 155万 86200174
聚福园 132.7m²1/5 双南新空临中心花园 166万 86371901
汇林绿洲(多套) 114m² 9/11 三南精装 174万 83412550
汇林绿洲(多套) 139m²1/7 三南全明精装送地下室 175万 83466731
金城花园(多套) 154m²3/7 三南全明豪装电梯洋房 180万 83466720
城市假日 160.65m²2/18 三南全明简装便宜 182万 86371903
金陵大公馆(多套) 131m²6/11 三南两卫不临街 190万 51980284
龙江千秋情缘 148m²5/11 豪装三南房型佳 200万 51980275
金陵大公馆 143.87m²3/7 三南全明豪装送设施 201万 83466721
汉中门劲顺花园 55+60m²1/7 门对门2套送院子 54+58万 86665641

白下区
四方新村多套 48m² 5/5 使用权精装交便 20万 84274290
建康新村 36.5m²3/7 居住权装修管气 27万 84696341
钓鱼巷 39m²6/7 精装送设施随住到天子庙 5分钟 31.5万 86660849
中和桥 62.71m²4/7 南北装修套型佳 41万 84696343
石门坎将军塘 60.5m² 6/7F98 年南北全明厅大 43.5万 84696343
光华门军衣路 60m²3/7 有小区天然气 46.5万 84696341
石门坎(特价) 69m²3/7F03 装修全明华联超市旁 49.9万 84486673
三条巷多套 57m²5/7 双南全明简装超值好房 50万 84815940
后标营50号小区 56m²2/6 南北装修生活便利 54万 51980304
卫岗公安宿舍 64.2m² 4/7 精装地铁物业 56万 84274996
富丽山庄 63m²2/6 双南双阳台 56万 84815940
砂珠巷(多套) 70m²28/32 一中学区全明价低 60万 52213391
朝天宫 70m²2/6 三室双南价优精装 60万 84403005
王府园 68+20m²6/7 双南实用面积达到 80m² 61.8万 52213361
夫子庙 77.08m²6/6 双南全明厅 20有小区 62.5万 86496343
石鼓路 66m²15/28 双南简装学区好 63万 52458242
龙江宝地园 70m²6/7 全明套型佳价低 63.8万 52213373
二十八所南院 72.5m²2/6 双南精装暖气 65万 84274996
天空之都(多套) 43m²11/38 精装送设施挑高 4.95米 68万 84403005
苜蓿新苑 73.5m²1/6F99 年新房送设施架空全明 70.8万 84868601
鸿意星城多套 68m²2/9 双南新空环境佳 72.8万 51980304
环北市场旁(多套) 76.73m²3/7F 年婚装送设双南全明 73万 84696341
瑞金路8号小区 83m²2/7F98 年建全明精装小区 81万 84486670
瑞阳街小区 86m²3/6 全明精装拎包住 94万 52326910
富丽山庄 103m²5/7 精装送全套设施全明 96万 84868602
大光路宏鹰花园 97.6m²1/7 双南厅大送地下室 小区环境好 103万 84405775
梅花山庄中沁苑 89m²3/7 精装送设施另有多套 103万 84868601
光华门鑫园超低价 131m²1/6 采光佳小区中价格合税 110万 84486673
紫金城(特价) 123m² 5/6 特价跃层精装 115万 84274290
瑞金路金鑫园 118m²4/7 价低套型好有小区物业 120万 84405775
梅花山庄中沁苑 112m²1/6 简装架空送设施另有多套 120万 84868602
香格里拉东苑 95.5m²8/15 新空环境佳不含税 122.8万 84486670
文思苑 100m² 6/18 婚装送设双南含税 128万 84405775

建邺区
茶南福园 50m²5/7 南北精装生活便利 42万 84274201
爱达花园兰花园 64.29m²7/7 全明双南精装送设施 45万 52326910
虹苑二村 62m² 7/7 南北装修 46.3万 86460751
纺织公寓 63.2m²7/7 新空全明阁楼 15m² 46.5万 86460732
茶南明园 62.7m²5/6 价优可带3外地户口 49.8万 86567889
润花园 45+45m² 16/16 新房新装跃层挑高58万 52213391
今日家园 86.62m²4/7 精装小区里面另送8m² 地下室60万 51865420
市局宿舍 68m²4/6 双南全明得房率高无税 61万 51865420
润花园公寓(多套) 45+45m²9/18 精装单身公寓挑高 4.95米 63.8万 86461210
康怡花园东片 73.3m²2/7 双南全明 64.5万 86567889
南苑新村真园 77m² 1/6 双南全明有院子 68万 86461210
新锐国际 51.36m²23/24 精装挑高5米商住两用 2房2厅2卫70.8万 51865420
汉中门金基唐城 86.65m²3/7F3 室全明精装 82万 86665641
新百花园 111m²9/18 新空价低地势佳 88万 86460751
西堤国际 87m²4/11 二期小区正中间 92万 51865420
奥体兴元嘉园 117m²6/11 三室新空全明 93万 86460732
典雅居 93m²3/6 双南全明 105万 86611565
爱达花园(00年) 143.14m²5/7 精装价低无税 112万 86460732
云河湾(急售) 96m²12/18 装修地势佳 115万 86461134
千峰彩翠 138.23m²17/22 新空毛坯地铁口 117万 86567889
丹枫园 134m²1/5 花园小区三南全明 128万 51865421
中海塞纳丽舍 133m²2/11 三南新空全明小区里面 128万 51865421
中泰国际 137.56m²18/32 三南全明奥体景观房 130万 51865421
万科光明城市 112.4m²12/18 三室精装景观房 135万 86460751
清竹园 146m²6/11 三南精装全明学区房景观好 138万 51865420
木樨园 134m²4/5 新空全明小区里面景观房 140万 51865421
月安花园(特价) 198.8m²5/6 正规跃层送60m²露台 140万 86221583

下关区
小市村 40m²2/6F07 年精装下关实验二小学区 28.8万 85552871
东井村 52.7m²4/6 地铁口双南套型佳 35.5万 85552872
东井村3号 48m²5/7 下实二小学区房型佳 35.5万 51980285
白金汉宫 51m² 4/7 两房装修含税 37万 58833970
中央门 64m²5/5 全明户型佳可迁外地户口 41.6万 85411059
黄家圩 52.35m²1/7F00 年房精装送35m²院 39.8万 85552871
义民新村 63m²4/7 精装南北价优 45.8万 83727447
热河南路 59m²3/7 精装两房有小区 46万 58830140
金碧花园 70.1m²5/7 南北全明小区中心 48万 51980297
热河南路 62m²3/6 精装环境好房型很好 50万 58830140
中央北路98年房 79m² 2/7 农行房改房有装修 55万 83377807
五段小区 49.5m²4/6 精装难得一见的好房 58万 58833970
燕和园 75.12m²3/7 精装全明房型佳 65万 83377907
旭日景城(多套) 121m²4/6 电梯花园式小区 96万 85411059
欣芝园 110.34m²1/18 花园景观房 100万 51980274

玄武区
富贵山(多套) 45.21m²1/6 院子35平米全明 40万 84815940
孝陵卫特价 63m²5/6 简装管气全明另有多套 42.5万 84868602
迈皋桥地铁口多套 60.7m²4/6 地铁口可带户口 43.6万 85411059
樱驼花园永康园 57.59m²5/7 双南全明精装 46万 85552872
锁金四村(多套) 61m²4/6 楼层好全明带户口 50.8万 85412656
清溪村小区 63m²2/6 光线好实用面积大 53.6万 84815940
佛心桥(多套) 66m²3/15 南北全明环境好 59万 84815973
珠江路 60.12m²5/7 带户口简装有小区九中 61.8万 83377907
都市山庄旁 76.7m²6/7 精装南北地铁旁 65.5万 84270067
珠江路北门桥(低价) 80m²8/24 市中心拎包入住 68.5万 86665644
聚宝山庄(多套) 136m²4/11 新空价优含税价 88万 85411059

花园路70号 97m²4/7 双南全明精装栖霞建设 89.5万 84815973
红山东恒阳光家园 105m²7/11 精装全明房型佳 96万 51980275
长江路网中市 87m²4/6 精装南北长小九中学区 102万 84815973
北京东路门面 217.73m²5/5 不临街小区中间5跃6有露台 208万 51980306
卫岗美林苑 103.5m²5/7 精装对花园紧邻金山及家电 116万 84270067
珠江路一枝园 106m²4/7 双南学区好机关房 114万 84274201
长江路9号 120m²14/15 精装酒店公寓 140万 83412550
银城东苑 142.88m²1/18F 全明豪装商档小区 175万 51980315
美林东苑 208m²11/11 跃层精装送设施 230万 84868602
长江路9号 133.75m²25/31 直接更名市区无敌豪宅 268万 58830140
长江路九号 165.4m²26/32 绝版地段一世珍藏 331万 84274996

雨花区
阅城国际 44m²1/11 绝版小户型精装环境好 54万 52458242
铁心桥 67m²1/5 院子40双南一北可带户口 39.8万 52326911
玻纤院小区 65m² 1/6F3 室院子 20m²50万 86460732
阅城国际 88.4m²7/11 跃层清爽装修宜投资 69.8万 52326911
翠岛花城 107m²4/11 景观房新空厅大三室朝南 80万 52450402
绿岛华庭 115.17m² 2/17 全明得房率高 93.3万 52450402
阅城国际 118m²5/11 景观房 07年豪装高档电器 106万 52450402
花好月苑 145.6m²1/6 高档小区房型好 160万 52450402
阅城国际(多套) 167m²10/10 豪装装修和设施就位了 100万 200万 51980306

秦淮区
琵琶小区 36.61m²3/6 全明新空宜投资 32.8万 52326911
来凤新村 50.2m² 4/7 南北全明 41.5万 86611339
来凤小区(多套) 51m² 6/7 南北全明简装 42万 52326910
玉带园小区 77m² 7/7F3 室超低价格 46万 86611235
秦虹高虹苑 58.66m² 2/6 毛坯房急售 47万 84868601
居易时代多套 62m²7/10 精装环境好带户口 51.3万 84274201
洪家园 95.7m²5/7 精装全明送设施 75万 84696343
三山花园 92m² 17/20 精装送部分设施地段好 89万 51980306
怡馨花园特价 60.1m²6/11 精装环境极佳含税 143.8万 84486673
翠屏国际 131m² 1/6F 新空毛坯送花园 85万 52162933
翠屏清华 163m²5/5 跃层毛坯全明小区环境佳此价格含税 98万 86660894
金陵世家 113m²4/6 精装修房型佳价格含税 105万 86461210
碧水云天 113.2m²3/6 高档小区豪装送设施 138万 52326910

江宁区
市政天元城(多套) 45m² 6/6F 朝南精装双阳台 30.5万 52283024
东新城 59.5m²4/6F 得房超高使用面积 70m² 38万 52283194
天元吉第 300m²3/5F 新空 5.1米挑高 39万 52162913
东城风景 74m² 14/19F 新空毛坯交通便利 39.5万 52162933
天泰花园 82m²4/6 装修好送设施生活便利 47万 52127120
南方花园 71m² 6/7F 地铁口新空经典二房 48.5万 52158723
竹山路 101.6m²4/5F 简装位于竹山路繁华地段 52万 52162913
托乐嘉 90m²6/11 新空交通便利环境好 54万 51980276
天地新城 87m²6/11F 全明新空前面花园景观 55.5万 52158723
经纬花园(多套) 80.7m²2/6F 地铁口全明精装送设施经典好房 57.8万 52158756
新亭兰苑 97m²7/11F 新空两房南北通透 58.5万 52162933
广汇花园 100m² 4/11F 新空环境优 59万 52162933
武夷花园 87.6m²5/6F 精装送设施 59.8万 52162913
经纬花园(多套) 95.7m² 1/6F1 楼梁空特价 61万 52283024
明月港湾 83.51m²5/6F 全明精装送全部设施 62.5万 52158723
顺达佳苑 105m²6/6F2007 年婚装送设施 63.5万 52283194
武夷绿洲 102.43m²5/6F 地铁口新空送隔窗宝 64.5万 52162913
21世纪假日花园(多套) 121m² 6/6F 含税送露台 68万 52283024
南方花园 110m²4/6F 地铁口新空东边户房型好 68万 52158723
天地新城 114.13m²1/6F 全明新空景观花园好房 70.5万 52158756
百家湖巴黎城 123m²2/6 新空交通便利环境好 71万 51980276
鸿意新城特价 92.4m²5/11 双南毛坯特价房多套 72.8万 84274996
百家湖伦敦城多套 142m²5/6 含税小区环境好 80万 52127120
天地新城 129.83m²3/6F 全明精装送设施 83万 52158723
翠屏国际 131m² 1/6F 新空毛坯送花园 85万 52162933
翠屏清华 163m²5/5 跃层毛坯全明小区环境佳此价格含税 98万 86660894
步行街门面 61.34m²1/2F 含税江宁的新街口 105万 52283024
百家湖海花苑 218m²1 跃2 别墅环境含税价 140万 51980276

栖霞区
中国人家 240m²1-4F/4F 中国古典社区送花园和车库 150万 52283194