

业内人士支招

如何与房产中介打交道

如今，二手房交易已经占据了房屋交易量中的一半以上，房产中介也是遍地开花，但由于二手房中介行业门槛较低，这个行业一直是良莠不齐。买房者与中介打交道时，要多留个心眼，做到明明白白去买房。



交定金要慎重

美美被中介带去看房的时候，房主不在，中介说隔壁那套房是一样的，就看那套也行。看房后她觉得很满意，就在中介的催促下签了合同，交了一万元的定金。可到第二天与房主商量过户的时候，她才发现户型并不完全一样，房主这套少了一个阳台。中介说，如果美美不买了，定金一万元是不退的，合同上写得清清楚楚，不服气那就上法院告状去吧。

提醒：绝不可在没见到自己要买的房子之前，让人家哄着签合同，哪怕他们告诉你，不签字明天别人就签走了，也不能被诱逼着去签没有亲自看过的房子。就算户型一样，房子的新旧、家具的多寡、装修的档次都可能有些区别，中介的话不能全信。

交了定金后钱拿在别人手上，就算你占理，对方总会为你制造障碍，不会轻易让“煮熟的鸭子”飞走的。没交定金之前，中介往往会积极配合的，因为累了半天，他们还什么也没得到呢。

莫名的骚扰

在网上登记卖房不到3个小时，琪琪的电话就被中介骚扰了。因为她的房子比较俏，各家中介之间就互相抢生意，又串通一气来骗琪琪，就连同一家公司的不同销售员也互相挖墙脚，搞得她不胜其烦。大概是大家都耗了心力的关系，最后琪琪自己找了买家，电话却被无数陌生人打爆，原因是中介怀疑她私自和中介介绍的买家勾结，所以在网上四处传播她的电话，搞得她大半年都没有清静过。

身为客户，电话无从保密。对于中介公司来说，好房源不肯被别人抢去，所以中介会动用各种能量抓住卖房客户，一旦你令他们恼怒或伤害了他们的利益，他们会对此报复泄愤。

提醒：不要在人家的殷勤之下显得犹豫不决，这不但利于你的买卖，反而让人家误以为有空可钻而用下三烂的伎俩来争取机会。可明说对各家中介均一视同仁，自己给出的价格都一样，谁找到合适的买家就跟谁交易。

贷款手续要看清楚

蓓蓓跟中介一起到银行协助买家办理贷款手续，她们是从银行大厅进入的，然后进了银行柜台旁边的办公室，里面的工作人员在柜台里，穿着整齐的制服。办事人员要蓓蓓在印有贷款发放账户的一张表格上签字就可以了，其他信息他们会自己填。蓓蓓说，万一写的是别人的账户，那怎么办？于是坚持填上自己的账户号。监督中介办完了全部手续交进柜台，她终于放心了。

没想到事后她让银行的朋友帮她催贷款时，意外地得知，那个她交进所有资料的“银行信贷科”只不过是某个中介在银行租的一个办公室，她以为交给了“银行”的资料也不过是交给了中介而已，而且最终发放贷款的也不是她进的那家银行。

如果当时她不填自己的打款账户就随意签字同意银行打款，中介可以随便填个账户，将贷款打到中介想要的账户上，而不是她的账户上……想到这些，蓓蓓吓出了一身冷汗。

提醒：签署所有的法律文件和按手印之前，一定要看清约定，切莫人家叫你怎么做就怎么做，自己的权益自己做主！最好陪同或参与中介所有的交易环节，虽然累一些，但漏洞和空子会比较容易被你发现。对于中介说的理由，要通过自己的方式求证，比如说房产交易所的答复，可以直接查询，不要先听信中介的一面之词。

买卖双方哪里搞得清楚这种“李鬼”的伎俩？拉大旗作虎皮是中介增加底气的办法，如果你随便乱签字，可能自己就在不知不觉中进了别人的圈套。

提醒：签署所有的法律文件和按手印之前，一定要看清约定，切莫人家叫你怎么做就怎么做，自己的权益自己做主！最好陪同或参与中介所有的交易环节，虽然累一些，但漏洞和空子会比较容易被你发现。对于中介说的理由，要通过自己的方式求证，比如说房产交易所的答复，可以直接查询，不要先听信中介的一面之词。

以案说法

北京首例“房产证加名”案宣判

李先生夫妇婚后买房，登记在丈夫名下。妻子荆女士起诉丈夫要求在房产证上加名。

近日，丰台法院一审驳回了荆女士诉讼请求。据悉，该案是《婚姻法解释(三)》实施后，北京市法院宣判的首例夫妻房产证加名案。

妻子 夫妻一起贷款及还贷

荆女士称，她和李先生2006年8月登记结婚。2007年1月双方按揭买了一套总价40万元的二手经济适用房。买房时，只有丈夫有北京户口，按经适房买卖政策，办理房产过户时，就只写了丈夫的名。该房产首付款约17万元，丈夫父母出了一部分，她和丈夫出了一大部分。随后，他们夫妻俩一起办贷款，并以夫妻的共同收入偿还贷款至今。

荆女士诉称，被告丈夫拒绝在房产证上加上原告自己的名字。

丈夫 父母出资赠与房产

庭审时，被告李先生称，该房产的首付款全是自己父母支付的。事后，尽管以他们夫妻俩名义贷款，但贷款是他个人还的。“根据《婚姻法解释(三)》，这是我父母对我个人的赠与，应认定为我的个人财产。”李先生称。

李先生的母亲出庭作证称，当时，她主动提出给儿子在京购房，并付款18万元，是给孩子个人的赠与。

法院 如遇离婚女方可获补偿

丰台法院审理认为，此房系夫妻婚姻关系存续期间所买，首付款是男方母亲支付，且房在男方名下。根据《婚姻法解释(三)》，该房应属李先生个人财产，荆女士的诉讼请求不能支持。法院判决中同时指出，购房过程中所付的税款及还贷部分是夫妻共同财产支付的，如果今后双方出现离婚情形，男方应给予女方补偿。

相关链接

《婚姻法解释(三)》第七条：婚后由一方父母出资为子女购买不动产，产权登记在出资人子女名下的，可按《婚姻法》视为只对自己子女一方的赠与，不动产应认定为夫妻一方个人财产。由双方父母出资购买不动产、产权登记在一方子女名下的，不动产可认定为双方按各自父母出资比例共有，另有约定除外。(据《新京报》)

Advertisement for travel agencies including 洛阳中旅, 河南国旅, 洛阳丽都旅行社, 洛阳中旅, 洛阳中旅, 洛阳中旅, 洛阳中旅, 中原国旅, 洛阳中旅, 洛阳众望旅行社, 洛阳华龙旅行社, and 康辉国旅. Each agency lists various travel packages, prices, and contact information.

友情提示 本栏目仅为信息提供和使用的双方搭桥，信息内容的真实性、准确性以及由此产生的后果，由信息提供者负责。您使用这些信息时，请注意查验各种相关文件和手续。