

“3·15”购房防骗守则之收费篇

房产作为特殊的大宗商品，从消费者选房、看房到交易签合同，以及交楼、入住，这一系列环节是消费者关注的重点。在今年的“3·15”来临之际，我们找到了去年发生的、与消费者买楼收楼等息息相关的消费“迷局”个案，并由本报专业团队、房地产业内人士及相关律师进行点评，希望对你的置业安家提供借鉴和帮助。 记者 谈正民/文

守则1 房贷政策变，应多准备资金

[贷款、利率之差]

事件回放：去年“4·17”政策出台前，买家万洪涛（化名）看中了某楼盘一套230万元的别墅。按照约定，他向开发商支付了10万元定金，并签署了认购书，提交了办理按揭贷款的手续。按照合同的约定，他需向开发商支付首付款四成即90余万元，余下房款全部做按揭。始料不及的新政出台，二套房必须支付五成首付款，利率上浮10%。这与原先该楼盘合作银行所给出的贷款六成、利率下浮15%有本质上的区别。

当天晚上该楼盘经理便电话告知万先生这个事实，并提出要求马上过来与银行签署合同。按照销售人员的说法，此时只要银行签署了按揭合同，基本上按照合同约定的利率来做。当天晚上万先生已出差内地，并未能赶回。

“4·17”之后，楼盘项目都开始通知来买房的客户，政策已经有所改变，并且坚持按照贷款政策执行。由于万先生错过了“时机”，就要按照新政执行。但是按照先前合同约定，因为银行贷款变动，买家需自行承担相应的责任，并不能退房。万先生如再补足一成首付款就要支付23万元，但是万先生的公司刚好需要资金运转，确实难以抽出这笔资金，而在利率问题上，20年等额本息的利息相差近30万元之多。万先生要求解除认购合同，开发商退还预先缴交的定金10万元未果。可10万元也毕竟不是小数目，他只好从股市中割肉取出20多万元填上首付款的差额。

守则解读：房产律师表示，在房贷政策改变的情况下，开发商有义务通知消费者提高购房资金，同时准备好相关资料向银行申报。但一般情况下开发商在与消费者签订买卖合同时已经通过补充协议的方式另行做了约定，如果是因为消费者个人征信等原因不能够获批贷款，消费者要选择一次性付款，否则视为消费者违约。在60天以内，违约金为应交付房款的万分之三，如果超过期限，违约金则上升为应付房款的5%。

守则2 警惕中介虚设税费名目

[税费问题]

事件回放：二手房买卖税费收取花样繁多，让一向自诩精明的李靖（化名），也栽个跟头，这一切要先从一家糊涂的中介说起。

李靖来肥将近三年，一直租房子住，去年底有意购买一套小户型，正巧曾经有过租房交易的中介告诉她，一配套便利的社区一户业主，因为全家移民要出让房产，价格和格局都让她十分满意。不过算价时，中介告诉她，因为房产还没过两年，要附上一笔全额征收1.5%的“增值税”，算下来多了将近4万元的税费，而中介算价时给了李靖一个“打包价”，就是所有税费和中介费加起来一共6万多元，冲动派的李靖直接下了定金。

第二天回单位，同事们听了她的描述，都纷纷质疑交易费太贵，李靖这才想到核对中介给的算价单，发现住宅根本没有“增值税”一说。气愤的她找到中介，这家私人经营的小中介上下一口咬定要收这笔税款，查阅了文件甚至问了同行以后才发现，原来这家中介本身一直在做几个较旧的小区二手买卖，从未交易过一些两年以下的房产，此前读过一些关于土地增值税的报道，也就理所应当地认为住宅也要收取。

虽然老板承诺不会收取这笔费用，但李靖已经对中介充满怀疑，无奈已经交了定金，无法退回，老板一再保证不会乱收费，李靖还是发现交易时，在没必要的情况下，中介选择了帮她做快贷，多收了数千元的快贷费。

守则解读：整个交易中，所涉及的费用包括契税、营业税、个人所得税、交易费、评估费、按揭费、中介费和物业维修基金，还有一些工本费性质的比如查档费、登记费、印花税票等。其中，契税收取，如果是个人购买90平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，按1%税率征收；个人购买普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，按照1.5%征收；如果不是唯一住房，按3%征收。而即便是唯一住房，也要区分普通住宅和非普通住宅，目前部分城市执行的普通住房的标准，要求所购买的住宅小区建筑容积率1.0以上，套内面积120平方米以下或建筑面积144平方米以下。

3.15国际消费者权益日

收费



新民生时代

守则3 掌握最新退税、减税政策

[退税差额骗局]

事件回放：虽然从去年起，国家频频调高二手交易的税费，但目前不少市民都表示，遭遇了退税骗局。老黄不仅自己差点被骗，更发现自己的邻居也遭遇了这个骗局。

春节后，老黄收到一通电话，称自己是市财政局的工作人员，告诉他国家调整购置房产的税率，可以申请房产购置总额0.5%的退税。对方不仅能报出老黄的姓名，更对他所住的单元号一清二楚，还告诉他之前曾经发过很多封挂号信通知他，但是一直没人办理该业务，当天是办理的最后一天，如果要办理可以通过ATM机进行交易。虽然这种骗局已经没有什么“创新”，但是老黄身陷其中，而且对方对自己的信息了如指掌，若不是出门前被家里人询问，觉得事有蹊跷，很可能就中了骗局。

守则解读：业内人士提醒，如果收到关于退税的信息，市民可亲自致电税务机构进行查询确认，由于目前调控处于收缩阶段，近段时间房地产行业内没有退税和减税的措施。若市民已经进行交易后，发现被骗，银行内部人士建议，第一时间致电银行，进行24小时的紧急冻结账户，让账户暂时无法进行任何交易，以便警方追回。

守则4 定金托管在中介有风险

[定金问题]

事件回放：业主李先生去年7月底委托一家中介公司出售一套房产，并挂牌实收总价60万元。8月初，一买家与李先生谈妥以后，相约在中介处签合同。按照合同约定，买家以按揭的方式支付房款，此时需支付定金2万元给李先生。而在约定期限内需要缴纳首付款，定金直接转化抵扣首付款项。但是，此时的2万元定金不是给了业主李先生，而是被中介“托管”。约一个星期后，买卖双方却被中介告知，由于政策原因银行贷款办不下来。这也意味着买方此时要么不买房，要么就是以二套房的标准做贷款，而买方宣称无更多的支付能力，那么也就是需要解除合同。

此时，买家付出的2万元定金仍在中介处，但被转换概念为“中介费”：中介的解释是，其促使了双方的买卖居间关系，完成了中介的义务，理应收取中介费。

守则解读：个别中介公司在促进买卖双方交易时确有不规范的操作，也很可能存在经纪人私人操作的行为。如定金托管在中介公司，则需有中介公司名义开具的定金收据以及相关说明，最好将定金托管在银行比较安全。