

388元房产转让费应由谁买单

17日,市民李先生向本报记者反映,他在领取新房产权证时,房产公司要求他缴纳转让手续费,但李先生了解到,转让手续费应该由房产公司承担。但律师认为,李先生的购房合同中已约定费用由买方承担,约定优于法定,转让手续费应该由李先生承担。

李先生介绍,今年5月1日,他们夫妇从一房产公司购买了一套127.29平米的现房,圆了一家人的“安居梦”。10月8日,房产公司通知李先生到客服中心领取其夫妇名下的两本房产证,并交纳645元的登记费、转让手续费和测绘费等费用。李先生在网上查阅了国家计委、建设部《关于规范住房交易手续费有关问题的通知》(计价格[2002]121号)文件,其中规定“新建商品住房每平方米3元……转让

手续费由转让方承担”,据此,他认为该转让手续费388元应由房产公司承担。

而房产公司客服人员对此解释称:“双方在买卖合同中约定办理房产交易手续产生费用由买方承担,该项费用需由李先生承担”。李先生不解:是应该按照有关文件规定执行,还是合同约定有效呢?

山东兆利律师事务所律师丁汇武告诉记者:“如果买卖双方约定由买方承担房产证办理费用的话,则该项费用应由买房人承担。根据‘意思自治’原则,这不是强制性法律规定,同时又有合同约定的,约定优于法定,合同约定有效。”

“合同约定有效的条件有两个,一是当事人自愿;二是内容合

法,即不违反法律强制性规定。违反法律强制性规定,如劳动法规定用人单位必须为劳动者缴纳保险,违反此规定的合同条款属于不合法的无效约定。合同约定内容合法即不违反强制性规定的情形有两种,一种情形是法律没有规定,完全由当事人约定;另一种就是法律代为规定情形。在法律代为规定情形下,也允许当事人另行约定。在当事人没有约定的情况下按法律规定办理,如果有约定时依约定,约定优于法定,约定有效。

李先生反映的问题就属于这种情形。国家计委、建设部《关于规范住房交易手续费有关问题的通知》中“新建商品住房转让手续费由转让方承担”就属于法律代为规定,而不属于强制性规定。如果李先生和房产公司在合

同中没有对转让手续费由谁承担作明确约定,则该费用应按照文件规定由房产公司承担;如果在合同中明确约定由李先生承担,则该约定有效,该费用应由其承担。”

在签订合同时,买卖双方应该在合同中对该费用作明确约定,以免发生误解、纠纷。“首先买卖双方应该明确发生哪些费用,如购买商品房的房产证办理有登记费、转让手续费、测绘费、工本费等费用,并需先行缴纳契税。其次应明确费用的承担方式,可以按照相关法律法规规定各自承担,也可以对费用的承担进行约定,双方协商一致后在书面合同中予以明确,按照约定对费用进行处理。”丁律师建议。

记者 刘守龙 通讯员 伊炜 赵宏

学区房逆势热销

学区房是房地产市场的衍生品,同样也是现行教育体制下的一个独特的现象。在楼市成交量持续走低的情况下,受刚性需求的影响,学区房一路走俏。18日,记者走访了解到,凭借户型小总价低、入学简等优势,学区房在“金九银十”备受推崇。

“花四十万就可以买到一套不错的学区房。”18日,太阳海岸项目经理郑娟告诉记者,太阳海岸在新营小学、新营中学的学区范围内,上学十分便利,楼盘主推60-70平米小户型,6000元/平米起价,低总价吸引不少家长目光,学区房一直呈现热销景象。

郑娟说,日照学区房主要是指新营小学、金海岸小学等学区住房,具有学区内户籍和房产证孩子就可以获得入学资格,这让望子成龙、望女成凤的家长带来不少欣喜。“太阳海岸所有住房全是现房,购房者可以更加放心买房。”郑娟说,在今年中小学入学之前,楼盘已经为业主解决了房产证问题,让孩子能够顺利入学。

“在新市区,尤其是新营小学范围内是新房源紧缺,而能否办下房产证也困扰不少购房者。”郑娟说,学区内新房所占比重小,学区房的性价比较高,升值空间相对较大,学区房热销。

记者 刘守龙

抵押房产不能直接判归另一方



置业有难题,《法律在线》帮您办。齐鲁晚报·今日日照《楼市》每周三帮您解答。

山东舜铭律师事务所律师、曲阜师范大学法学院讲师 张连民

■本期案例:

卞某与孙某于2010年10月签订《房地产借款合同》一份,约定孙某以其名下的房产作抵押,向下某借款人民币18万元。同时,双方又签订《补充协议》一份,约定在合同期内若孙某逾期还款,则卞某不得出售抵押房产,如孙某违约或逾期还款10日以上,则抵押房产归卞某所有,卞某可以处理房产。之后,卞某

借款18万元给孙某,双方还办理了房地产抵押登记手续,记载他项权利人为卞某,债权数额为18万元。2011年5月1日,孙某出具承诺书一份,载明其向下某借款18万元,在本月10日前尽力偿还,连本带息一次付清。后卞某于2011年8月以孙某至今未还借款为由,诉至法院,要求法院将抵押房产判归卞某所有。

■律师说法:

孙某理应返还卞某欠款本金18万元及利息,如果孙某无力偿还,卞某有权对孙某抵押的房产依法行使抵押权,但抵押权行使的方式应是对抵押房产折价、拍卖或变卖后将所得款项优先偿还抵押权人(卞某)的本息,抵押权人无权直接要求抵押房产归己所有。

齐鲁晚报 今日日照

精品楼盘推荐

加入齐鲁晚报看房团 一起去砍价!

QQ群号: 1964325 电话: 0533-8308129

德瑞·凤凰花园

建筑类型: 多层住宅

楼盘位置: 海泊河与天津路交汇处

总建筑面积: 10万㎡

容积率: 1.5

绿化率: 35%

主力户型: 一室两厅 两室两厅

交房时间: 2012年11月

售楼地址: 海泊河与天津路交汇处

售楼状态: 二期热销

开发商: 日照德瑞房地产开发有限公司

项目优势:
德瑞·凤凰花园位于天津路与海泊河交汇处,由日照德瑞房地产开发有限公司开发,项目总占地面积约6万平方米,总建筑面积约10万平方米,由11栋多层住宅组成。凤凰花园毗邻石臼中心商圈,周边配套设施完善,及商店、银行、酒店、银行、港口医院等,生活购物便捷。凤凰小学、日照六中、第二幼、二中等教育机构近在咫尺,凤凰花园全部为精装修住宅,以小户型为主,结构合理,户型方正,南北通透,采光充足,加之高绿化率,便捷交通,使得本项目成为石臼中心区域高品质社区的代表作。

蓝天·海景国际

建筑类型: 高层住宅

楼盘位置: 日照市黄泥滩三路天青

总建筑面积: 17万平方

容积率: 2.07

绿化率: 36%

主力户型: 64㎡-54㎡

售楼地址: 蓝湾三街东首

开盘时间: 2009年2月10日

交房时间: 一期2011年3月31日

均价: 7000元/㎡

开发商: 山东蓝天房地产开发有限公司

项目优势:
建筑外立面上,我们采用外立面石材,上立为高档欧式风格,在建筑高度上,一百多米的建筑高度,让您俯瞰大海,呼吸新鲜空气,品味尊贵生活。项目独有的景观资源,让您的视野开阔,让您真正体会到天蓝色的尊贵人生。3、4、5、6楼的顶层,除了日照海景国际,让您享受一定尊贵生活,并且对业主开放,让您拥有自己的私密空间,让您在私密空间,体验运动休闲,健身娱乐,我们在中央公园的中心,设置了小区的会所,健身房、棋牌室、健身房、咖啡吧、书吧、茶艺室为一体,为您提供可能舒适的尊贵生活的场所。

海洋世家

建筑类型: 小高层 裙楼两梯

楼盘位置: 海泊河与天津路

总建筑面积: 6.6万平方

容积率: 1.5

绿化率: 35%

主力户型: 二居室 二室连体

售楼地址: 海泊河与天津路

开盘时间: 小高层: 预售登记
商业: 现房销售

均价: 商业: 住宅待定

开发商: 日照海洋房产

项目优势:
项目位于海泊河三路南首,由海洋房产精心打造的具有现代风格的高品质社区,是日照外海三大板块之一,多层住宅已交付使用,小高层住宅预售登记中,沿街商铺现房销售中,距石臼大市场、石臼利群和农贸批发市场仅0.2公里,交通便捷,满足购物需求,步行到娱乐休闲。

蓝天·国贸中心

建筑类型: 5A级国际商务写字楼

楼盘位置: 北京路252号(日照国际开发区国际中心)

总建筑面积: 4000平方米

占地面积: 7000平方米

单层面积: 1300平方米

主力户型: 写字楼 270-300㎡

售楼地址: 北京路252号(日照国际开发区国际中心)

开盘时间: 2011年4月24日

交房时间: 不詳

均价: 7800元/㎡

开发商: 山东蓝天房地产开发有限公司

项目优势:
作为日照首家,二、三层非出租,日照北京路商务带5A级国际商务写字楼“蓝天·国贸中心”全新亮相,一流式服务,高端中心,核心商务区,成就事业最佳选择。
蓝天·国贸中心,北京路CBD国际商务区,守北京路CBD商务圈,潜力无限,路网纵横,四通八达,辐射省内外,实现便捷商务互动,千人入住,自非自息,满足现代办公需求。