房子还没过户，买家就抢着进场装修

多市民遭同一买家忽悠 中介否认交易存在“套路” 律师：未过户装修侵权

长沙的贺先生在广东佛山工作，准备买一套改善性住房，因为手头资金不足，便想急售2011年在长沙佳兆业水岸新都购买的毛坯房。他联系了几家中介，最终被中环地产长沙分公司的“诚意”打动。该中介不仅给他出回长路费，还告诉他，有一个现成客户，可以一次性付款。由中介牵线，他很快与买家何某签订了买卖合同。但随后，贺先生便发现不妥，“约定的一次性付款成了按揭不说，房子还没过户，买家就抢着进场装修。”现在，贺先生的房屋受控，不能及时卖出，“不配合”的他还面临着违约的风险。

长沙“限购限贷”以来，越来越多的购房者开始将目光投向了二手房市场。二手房交易，尤其是通过中介的二手房交易该注意哪些问题，又该如何避免可能存在的“套路”“陷阱”?11月8日起，记者就此展开调查。

■记者 李成辉 实习生 焦晨阳

房产没过户买家就装修，主卧室大梁被打坏，物业及时制止。记者 李成辉 摄

【事件】房主急卖房，遇热心中介

2011年，在长沙上班的贺先生以61万元的价格买下长沙县水岸新都一套129.88平方米的新房。后来因为工作调动去了佛山，这套房子便一直空置着。前不久，贺先生看中并认筹了工作单位附近的一套房子，因为手头资金不足，便想着把长沙这套房子卖掉。

人在佛山，房在长沙，自己卖房就很麻烦。今年9月，贺先生在网上找了五六家中介公司，大多中介公司表示卖房子急不来。不过，中环地产长沙分公司的中介王某当天就告诉他，运气很好，他们手里正好有一位符合条件的买家，能一次性付款，并催促贺先生与爱人马上来长沙签合同。

贺先生告诉记者，对方一再强调客户可以一次性付款，而且还通过微信给他转了1500元的回长路费。尽管价格少了两万多，但能马上拿到现钱，贺先生被说动了。10月26日中午，他和爱人带着身份证、结婚证、房产证等证件来到位于长沙市五一大道中天广场的中环地产长沙分公司，同中环地产特许加盟商青年汇门店的王某以及买家何某碰了面。

在此之前，何某已经看过了房子。由于贺先生与爱人当天要赶回佛山，很快便按程序签订了房地产买卖居间合同。记者在贺先生提供的合同上看到，该房屋成交价格为708000元，其中第六条显示，若乙方要求该产权暂不过户，只要求先行办理委托公证书，则甲乙双方同意自本合同签订之日起2017年12月20日办理委托公证手续，乙方在办理公证当日一次性向甲方支付购房款658000元。

贺先生便同中介的王某签订了委托代理协议，买家交给贺先生的5万元定金也由中介王某保管，但至今贺先生也没有拿到。

【矛盾】约定付现金，签约变按揭

“卖买合同签订后，何某说自己的钱不够一次性付款，需要向亲戚借或者申请银行按揭贷款，我和爱人也理解，爱人还给他推荐了利息比较低的借款公司。”贺先生说，准备回去时对方拿出了一份补充协议让他签，当时急着回家，也没有仔细辨别，而且中介也在旁劝说没有害处，贺先生便签了。

回到佛山后，贺先生的爱人再拿出那份补充协议仔细一看，发现不少问题。第一条“甲方需配合乙方办理相关委托公证手续至乙方指定人名下，提供过户、按揭、贷款等乙方所需的一切材料。”与主合同一次性付款有矛盾，买家还提出了提前装修的要求。后来，小区物业告诉贺先生，说已经有人进房敲墙搞装修，被他们制止。

“既然何某以买主的名义在合同上签字，为什么签完合同后，第二天就在我房子的墙壁上写‘业主急售，电话……’等信息。”贺先生不解，明明是何某买了他的房子，附加合同上为什么要标明甲方需配合乙方办理相关委托公证手续至乙方指定人名下呢，“倒卖房屋的嫌疑很重。”

“而且，买家尚未付清房款，也没有过户完成，却能进房装修，这严重侵害我的个人财产。合同上明确勾选了一次性付款，为什么还要做委托公证和按揭付款?这属于欺诈行为。”贺先生很气愤。

【调查】买家忽悠多人，中介称不认识

与贺先生同一小区的张女士也有相同的经历。今年9月份，急用钱的张女士准备卖房，她把卖房信息挂到网上后，中介王某便找上门。“开始说一次性付款，后来签约时就要求按揭、提前装修。”张女士告诉记者，套路与贺先生一模一样，而且买家也是何某。

记者在张女士提供的购房协议书上看到，两个何某的证件号码一样，可以判断何某是同一个人。据了解，遭遇类似“套路”的还不只他们两个。

对此，王某予以否认，表示既不认识“何某”，交易也不存在“提篮子”，但具体情况不愿多谈，“既然已经签了合同，就按合同来办，合同上已经说得很明确了。现在贺先生想单方面毁约，别人就可以追究他的违约责任。”

记者随后找到中环地产青年汇门店经理谢女士，她告诉记者：“贺先生主合同与补充协议是一起签订的，并不存在什么套路”。

律师说法

房屋买卖要合法 更要符合当前政策规定

“房屋买卖合同的约定，既要合法也要符合当前政策规定。”湖南江海洋律师事务所李晓龙律师告诉记者，《中华人民共和国合同法》第四十四条规定，依法成立的合同，自成立时生效。二手房买卖合同作为买卖合同的一种，属于诺成性合同。因此，具有完全民事行为能力的主体基于真实意思表示对同一法律关系订立几个民事合同，合同成立后，若约定的内容不违反我国强制性法律规定且不存在冲突，则均应当认定有效，若存在冲突则应当由当事人共同协商确定具体约定的优先效力。

但是，不动产买卖合同的成立，不代表产权的变更，在房产登记到买受人名下之前，买受人不得享有房屋的占有、使用、收益、处分等权利，因此，房屋买受人提前装修的行为是错误的；并且，合同的约定应当明确、具体，例如，补充协议应当约定明确、具体的“指定人”。

另外，今年长沙出台了一系列房产限购政策，贺先生与何某之间的二手房买卖还应当符合当前的政策要求，若违反相关政策无法实现合同目的，双方均可以情势变更或者合同约定的具体解除条件为由，协商变更或解除合同。李晓龙律师还提醒有购房意向的人，签订合同之前应当先把合同仔细看清楚，并在完全理解合同条款的基础上签订合同，如果有不理解之处，应当事先咨询律师，切勿因一时疏忽而陷入被动的局面。

互动

如果，你在消费中发现“黑现象”、潜规则，请告诉我们；如果，你在消费过程中遇到质量、服务等问题，或者碰到不良商家，各种推诿不愿承担责任，消费权益得不到保障，不管哪个行业，请告诉我们，我们帮你维权。请记住我们的联系方式：

热线：0731-84326110

微博：三湘都市报

微信：三湘都市报微信公众号(ID:sxdsb96258)

三湘都市报微信公众号

三湘都市报微博

可转债投资机会显现 国泰可转债债券基金正式发行

近来，可转债发行速度明显加快，可转债投资引起市场关注。可转债市场扩容带来的投资机遇逐渐显现。据了解，由今年以来业绩表现优异的国泰基金权益投资事业部打造的国泰可转债债券型基金将于11月13日正式发行，旨在为投资者捕获可转债市场的投资机遇。基金资料显示，国泰可转债投资于债券资产的比例不低于基金资产的80%，在严格控制风险和保持基金资产流动性的前提下，力争为投资者谋求稳健的长期回报。

经济信息

南京格林地板有限公司打假郑重声明

——“精品格林实木地板”是假冒的格林地板

购买格林实木地板如发现使用的包装箱是牛皮纸外包盒（含在非牛皮纸外包箱的地板外包装箱贴有“精品格林或格林地板或××格林”的白色或彩色标签不干胶贴；在实木地板背面打有“精品格林”或“格林地板或××格林”钢印）的“格林地板”均是假冒格林地板。格林地板消费者在过去和现在买到牛皮纸包装的格林实木地板与“精品格林实木地板”都是假冒的格林地板。

如有消费者买到假冒的格林地板，一经发现，请立即拿起您手中的电话进行举报维权，以维护自身的权益！自2015年1月1日起，南京格林地板“数码防伪管理服务系统”全面启动，消费者均可通过电话、短信、互联网查询所购商品的真伪(见此链接结尾处)，打击售假人人有责。

南京格林打假热线：400-025-0688

经济信息