

二手房六大陷阱巧规避 购房意向金别轻易支付

在二手房买卖交易中,有可能存在的陷阱,业内人士提醒消费者尽量规避。

产权状况

根据法律法规的有关规定,“司法机关或者行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的”房屋不得转让。另外,若房屋有抵押,交易中心也不会办理此种房屋的产权过户手续。上述两种情况,常常会被购房者忽略,而房屋业主通常不会主动提及。如此,可能造成买卖合同已签订,买方首期款也已支付业主后,在办理产权过户的过程中发现房屋不能转让,由此给买方造成很大的损失。

规避方法:在签订买卖合同前,购房人应至房屋所在区域的房地产交易中心进行产权状况调查(产调),以确定该房屋是否存在限制或禁止转让的情形。

合同签订人

众所周知,房屋买卖合同应由购房人与房屋产权人签订。但若购房人忽略验证合同签订人是否是

产权人,及该房屋是否还有其他产权人,一旦产权人或其他共有人若以合同签订人未取得其委托为由,主张该合同不成立,那么,购房人仅能向合同签订人追究非常有限的缔约过失责任。即由于合同未成立给其造成的直接损失,且举证责任在于购房人。此种情形将对购房人非常不利。

规避方法:根据产权证确定产权人。若签订合同并非产权人,购房人应要求其提供产权人出具的委托书。或产权人有几人,未来签订合同的共有人也应提供委托书。

模糊付款方式

很多买卖双方通常只关注对房屋价款达成一致,对于具体的付款方式却未给予应有的重视。结果在其后履行过程中常常由于某笔款项的支付时间不明而产生纠纷,受损失的一方因为当初与对方未订有明确条款而只能自认倒霉。

规避方法:双方签订买卖合同时应对付款流程作出明确、具体约定。

装修及附属设施、设备

买房有时会出现这种情况:签订买卖合同时,业主向购房人口头保证装修质量绝无问题,另外将随房屋赠送家电设备。结果到实际交房时,却发现天花板漏水、地板变形等诸多问题,而原来承诺赠送的家电更是不见踪影,或是业主要求折价卖给购房人。

规避方法:不论是室内装修情况或附属设施、设备的赠送,都应以书面形式确定下来,并将其作为买卖合同的附件。同时可约定在出现实际交付状态与约定不符时,业主应承担的违约责任。也可通过保留5%~10%的尾款在交房时支付来确保自己的权利。

非居住用房税费

购买非居住用房需缴税费的种类、数额与居住用房有较大差别。现实中就曾出现由于对购买非居住用房应缴税费估算不足,而大大超出购房人的预算。

规避方法:签订合同前,双方应先至房屋所在区域交易中心确定非居住用房买卖应缴税费的具体种类及数额,做到心中有数。如

果交易由中介公司提供居间服务,则买卖双方可要求中介公司列出应缴税费清单,便于日后核对。

定金

现在,大部分房屋买卖交易由中介公司居间促成,而中介公司的操作是先由购房人向中介公司支付一定数额的意向金,由中介公司与业主议价,业主接受购买条件后签收意向金。由此,意向金转为定金。但有时,在业主已签收、转定后,购房人提出放弃购买该房,并向中介公司提出支付的是意向金而非定金要求取回。买卖双方由此产生争议。

实际上,中介公司的操作方式并无不妥。由于定金需实际交付业主后才生效,即该款性质才转为定金。在业主签收前,该款性质确实仍属意向金;但经业主签收后,性质就已发生变化,购买人无权随意取回。这正如签收该款后,业主也同样将受到定金效力的约束,不得随意反悔。

规避方法:购买人在支付意向金时必须已明确购买意向,否则不应轻易支付。(方方)



楼市问答

购房出资 不等于拥有产权



市民王女士问:买房子是父母出的钱,房子产权属于谁呢?

律师解答:依照法律规定,只有出现在房产证上的权利人才能被看做房产所有人。对内而言,只有在有各方共同签字的书面产权约定时,父母出资才能作为享有产权份额的凭证。

如何计算 租金的投资回报率



市民高先生问:我近期想投资一套房子出租,不知道该如何计算租金的投资回报率?

律师解答:目前计算投资回报率最广泛采用的方法是计算租金的年回报率,公式为:租金回报率=每月租金收益×12/购房总价。这种方法计算简便,对一次性付款的情况分析会较为准确,但由于只考虑了租金和房价,其应用范围比较局限。

使用按揭贷款购房的投资者可用以下的计算公式:投资回报率=(每月租金收益-按揭月供款)×12/(首期房款+期房时间内的按揭款)。

这种方法考虑了租金和前期实际的主要投入,比租金回报率的计算更深一步,适用范围更广,更适用于目前按揭贷款购房的普遍情况。

绿化率与绿地率 有区别吗



市民赵先生问:我在看楼盘介绍时,开发商说绿化率是46.05%,可是在签合同同时却是绿地率30%以上,这两者是一个概念吗?

律师解答:绿地率是指小区用地范围内各类绿地的总和与小区用地的比率,主要包括公共绿地、宅旁绿地、配套公建所属绿地和道路绿地等,但并不是长草的地方都可以算做绿地率,距建筑外墙1.5米和道路边线1米以内的土地和地表覆土达不到3米深度的土地,都不计入绿地面积。绿地率所指的“居住区用地范围内各类绿地”主要包括公共绿地、宅旁绿地,配套公建所属绿地和道路绿地等。

绿化率准确的提法应为“绿化覆盖率”。绿化覆盖率是指绿化垂直投影面积之和与小区用地的比率,相对而言比较宽泛,大致长草的地方都可以算作绿化,所以绿化覆盖率一般要比绿地率高一些。

计算绿化覆盖率所指的绿地,就是只要有块草皮就可以计入,所以绿化覆盖率有时能做到60%以上。

名词解释

何为层高、室内净高、住宅开间和住宅进深

层高是指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离,也就是一层房屋的高度。在1987年颁布的《住宅建筑模数协调标准》中,明确规定了砖混结构住宅建筑层高采用的参数为:2.6米、2.7米、2.8米。

室内净高是指楼面或地面至上部楼板底面或吊顶底面之间的垂直距离。净高和层高的关系可以用公式来表示:净高=层高-楼板厚度,即层高和楼板厚度的差叫净高。

住宅开间是指住宅的宽度。在1987年颁布的《住宅建筑模数协调标准》中,对住宅的开间在设计上有严格的规定。砖混结构住宅建筑的开间常采用下列参数:2.1米、2.4米、2.7米、3.0米、3.3米、3.6米、3.9米、4.2米。

住宅进深是指住宅的实际长度。在1987年颁布的《住宅建筑模数协调标准》中,明确规定了砖混结构住宅建筑的进深常用参数:

3.0米、3.3米、3.6米、3.9米、4.2米、4.5米、4.8米、5.1米、5.4米、5.7米、6.0米。为了保证住宅具有良好的自然采光和通风条件,进深不宜过长。

对于广大购房者来说,无论购买一手房还是二手房,都需要了解所购房屋的层高、净高、开间和进深,因为这些数据与日后的居住质量关系密切。比如,层高和净高高一点,室内空间会大一些,相反则会感到有些压抑,普通住宅层高应达到2.8米,部分高档住宅层高甚至超过3.0米。

一套住宅的客厅和卧室,开间大小会有所不同,客厅开间以3.3米和3.6米居多,部分大客厅开间可超过4.2米;卧室开间以3.0米和3.3米居多。至于进深,需与开间控制在一定比例范围内为宜,如果开间小、进深大,则房屋呈狭长型,不利于采光和通风。(信义)



北京房产出现新鲜事 卖房要做防辐射



由于国家连续出台系列宏观政策调控房价,目前房价已经呈现停滞或略为下降的趋势。在此情况下,开发商各显所能,积极开发百姓的消费潜能。如:“买房送装修”、“买房送车”等等促销手段层出不穷。不过,更多的开发商还是在楼盘居住环境上下工夫,因为开发商意识到优良的居住环境才是消费者选择购买的关键。

近日,笔者听到北京有一小区正在做电磁辐射环境治理工程的消息,就决定实地看一看什么是“电磁辐射环境治理工程”。笔者来到施工现场的39号楼,在此楼的东面约20米处就是一个高压线走廊。开发商的一名现场负责

人介绍到:虽然不清楚高压线是否会给住户带来影响,但是本着对住户负责的态度,在立项之初,就已经将附近的几幢楼都列入电磁辐射环境治理工程项目中。在进入大楼后,笔者发现工人们正在墙上涂刷一种黑色涂料,桶上写着“派蒙吸波王防电磁辐射特种涂料”。

在场的一位工程师介绍:目前,防辐射技术分两大类“屏蔽技术”和“吸波技术”。传统屏蔽技术,就是用金属材料将电磁波遮挡反射回去,以前主要用于医院等专业特殊区域,但其实没有真正地解决电磁辐射的危害。而三羊居项目则选择了更高科技含量的吸波技术——利用材料特性

吸波转化电磁波降低辐射强度,从而保护住户健康。

笔者看着黑色的墙体,问到:这涂料是黑色的,总不能为了防辐射,让住户住在黑漆漆的屋里吧。在场的工程师笑着答道:“派蒙吸波王涂料其实是底漆涂料,所以,这里只是防辐射施工的开始,等涂刷完了之后,加上一层腻子,就可以涂刷上乳胶漆了,住户根本看出来是经过特殊防护处理过,也不影响防护效果。”

在结束此次采访时,笔者感触颇深:一是没有想到如今的房地产开发工作如此精细。同时,也感到电磁辐射危害已经被更多的消费者、企业高度关注。(新欣)