



置业参谋

## 考察房龄,是买二手房的重要环节

王先生看中一套二手房,房主介绍说房子是1999年8月建成的,可是他看到房产证上的日期却是1997年9月。房子到底是哪年的?应该如何识别?王先生被房子的真实“年龄”搞昏了头。

### 房龄长短有何不同

一般来说,在二手房的基本信息上,标明年龄的房子基本上都是七八年以内的房子,对于房龄在10年以上的,则就不标明了。

一般房龄较长,而又迟迟不肯出手的房源,所处的地段大多比较好,且房屋周边都具有较为成熟的配套设施。殊不知,房龄越长,房屋升值空间就会变得越窄。

从心理上讲,绝大多数人都喜欢新房,因此买二手房也希望买一套房龄短的。另外,房龄和房屋的有效使用年限有密切的关系。房龄增大意味着实际有效使用年限的缩短,相应地会产生一定的房屋维修费用,增加物业的维护成本,购房者的实际购房成本将增高。

此外,房龄较长的二手房,还将面临难以申请银行贷款的风险。二手房是按照评估价来计算贷款额的。一般房屋年限越长,评估价可能越低。老房子在申请二手房贷款时,贷款成数一般会随着房龄增大而相对降低,贷款



年限也是如此。

### 房龄为何会出问题

购买二手房时,房龄为何会出现问题呢?这是因为在房产证上是不体现房龄的。房产证上的日期只能反映房屋所有权人实际取得该物业产权的日期,如果是二手房,有些已经转手了两至三次,所以最后看到的这本房产证上记载的发证日期可能远远超出房屋实际的建成日期。

其实,房龄是可以查询的,但只能在品牌公司才能进行。

如果进行手拉手交易,买方想要查询,需由卖家带上产权证等相关证件,到房产交易中心才行。

### 房龄应该如何确定

不过,二手房的房龄还有一些简单实用的方法可以看出来。比如,可以查看房子的外立面,通过外墙使用的材料可以将房龄

猜出十之八九。看到新近粉饰的墙面,可以从周围居民或房管部门那里确认一下房屋的真实年代。房屋内如果新装饰过,可以进入厨房、卫生间观察,因为厨卫的装修比较难以改变,一般从厨卫的装修比较容易判断出房屋的真实装修年代,另外由于地板的装修不容易更换,地板的成色及款式也比较容易看出房屋装修的年代。

(小小)



置业提醒

## 投资商铺 切忌无产权

时下有的商铺只租不售,原因可能是业主打算长期持有,也可能是物业本身并不具备出售条件。一些擅长“空手套白狼”的运营商往往瞄准投资者渴求高额回报的心理,以包租的方式揽下某个物业并进行包装,一方面以统一经营、厚利返租等名义向投资者兜售商铺经营权,另一方面则通过招商向租户收取入场费、租金等,一旦商场经营不善便会导致资金链断裂,以致出现严重问题。

### 明晰产权 冷静入市

投资商铺切忌无产权,这是最基本的原则,买家一定要在这个原则之下进行产品选择。目前拥有独立产权且在售的商铺仅限于个别行业的商业项目,因此,投资者在购买商铺前需明晰物业的土地使用权状况,切勿盲目入市。

投资二手商铺产权清晰很重要。有些有产权证的商铺,税费等缴纳未必齐全。在下定金前,要跟卖家谈妥有关问题,要问清交易税、办证费等是否都缴纳了。不能等下了定金,还要帮卖家付未交的税费。

### 门面要宽 进深要短

在商业地产代理机构中流行一句话,选铺就选“门面要宽,进深要短,层高要高”,可见门面、进深、层高是衡量商铺的三个关键要素。对那些门面窄、采光不好、进深又深的“小黑屋”式铺面,要敬而远之。这种商铺买回来,也只能做仓库用。

### 二手商铺带租约更好

买入带租约的铺子,可以立马收租。与空铺相比,会相对有保障一些。但同时也要看商家的经营情况,如果经营情况不好,属于经常欠租的那种,那就算了。

(克勤)



置业指南

## 过渡房不是“凑合房”



千万别以为过渡房住两年就结束了,随便找个便宜的买一套凑合下就可以了。它不仅有可能影响到你过渡期间的工作和生活,选择是否得当也会直接关系到你二次置业的品质。实际生活中曾出现有的小夫妇两年前买房时只问价格,结果两年后换房时才后悔当初没有认真考虑、综合比较的事情。

首先,购买过渡房时,通常也正处于年轻人的上升期,所以还是以能为工作提供便利为第一要素。毕竟,房子是享受的工具,是需要为工作和生活提供便利的。业内人士表示,选择过渡房的第一原则是“和公司之间的距离”。

其次,尽量选择有核心竞争力配套存在的片区。可以是繁华的商业配套,可以是一个学校,也可以是一个公园,总之,给将来接手的业主一个购买的理由,也给未来希望租住的人一个住进来的生活便利,至少可以保证在片区市场中的优越性。

提前考虑到这些内容,在将来二次置业需要首付款的时候,更容易顺利卖出,并且卖个好价钱。或者在你的终极物业月供需要支持的时候,这样的物业通常不仅空置期短,而且租金有保证。即使再遇到一轮房地产调控,这样有价值点支撑的物业价格也会相对坚挺。(然之)

# 洛阳人看洛阳手机报

洛阳本地新闻资讯内容丰富,总量占到了60%以上。

**定制方法** 移动用户发送短信 LYD 到 10658300 订阅, 3元/月, 不收GPRS流量费。  
联通用户发送短信 712 到 10655885 订阅, 3元/月, 不收GPRS流量费。