

维护自身合法权益 卖房注意四大环节



明确方式期限

卖方大多数情况下会通过中介公司予以挂牌出售。卖方在挂牌时除明确挂牌价格外，还应明确委托方式和挂牌期限。此外，有些中介公司往往自行或者让自己的中介人员先付定金把房子定下来，但最后签约的肯定是他人。所以，卖方不要轻易收取中介的定金。

谨慎收取定金

中介公司找到客户后会同卖方议价。如卖方接受购买条件，则

从中介处签收定金。但很多中介公司会要求保管该定金，卖方对此要慎重。房子卖了，定金转为佣金倒也就算了，就怕买方毁约卖方可以没收定金时，中介公司却要求分卖方一杯羹。

签约注意三点

一是将房屋的物理状况和权利状况如实告知买方，最好在合同中写下来；二是提供“三项证明”，即如有共有人须提供房屋共有人同意出售的证明，如有抵押，则提供已经书面通知房屋抵押权人的证明，如该房已经出租，则

提供房屋承租人放弃优先购买权的书面证明；三是交易流程必须与房款支付挂钩，即确保在房屋过户后拿到房款。

取得放款承诺

签约时，买方通常只支付首期款，余款待过户后由银行支付。但银行只根据买方指示付款，如在房屋过户后、银行放款之前，买方取消了贷款，则银行自然不会再放款给卖方，故卖方最好能取得买方贷款银行的放款承诺。

(爱丽)



楼市答疑

房产被他人抵押 房主是否应当还款

李先生:2009年6月,我委托朋友张某在外地购买了住房一套,为办理房产过户手续方便,我给张某出具了几份空白授权委托书。房产证办理下来后,张某急需资金,就利用我出具的空白委托书,以我的名义,与典当公司签订房地产借款抵押合同,借款20万元,抵押物为我的房屋,并到房管局办理了房产抵押登记。因张某无力按期还款,我被告上了法院。请问,我是否应当承担还款责任及担保责任?

专家:本案中,你并未与典当公司发生借款关系,实际借款人为张某。典当公司在与张某办理借款时,有审查借款人是否真实的义务,而张某所持的借款授权委托书系你为购房所出具的,并非为借款出具的,典当公司依据该授权委托书与案外人张某签订的房地产借款抵押合同,应认定无效。典当公司依据房地产借款抵押合同办理的抵押登记,因该行为无效而应予以撤销。因此,你不应该承担还款责任和担保责任。

买房要谨慎 购买二手房五大注意

明确议价期限

下定时要明确中介公司向卖方进行议价的期限,保证议价不成时及时拿回款项。与中介签好居间协议后,要拿份协议原件。在中介议价成功后,应要求中介将卖方签署的协议和卖方签的定金收条转交给自己。

注重实地调查

签约前,买方应做些调查,首先到房屋所在地实地考察,了

解房屋的居住情况、相邻关系、物业维修资金和物业收费等情况。其次,买方应至交易中心查询该房屋的产权情况,有无抵押、租赁或被查封等。再次,到房屋所在辖区派出所查明该房屋内户口情况。最后,如需贷款还应事先向银行咨询贷款条件和可贷成数。

多查相关证件

比如身份证、房屋产权证等等,以确保卖方具有合法资格。同时,买方付款应与卖方履约挂

钩起来,比如签约、交房、过户等环节等卖方完成后再相应付款,并且约定卖方违约时买方相应推迟付款的权利。最后,为保证资金安全,最好能采用资金监管。

注意收取收据

房款支付后,应由卖方出具收据。除非卖方明确授权,中介一般无权擅自收受房款。如约定部分房款支付用来偿还银行注销现有抵押登记的,该笔资金一定要监管或者由买方支付至卖方

的还贷账户并告知原有银行直接划拨,以避免卖方挪用导致无法过户。

收房时要验收

买方接收房屋时,应根据合同验收设施的移交情况。在过户前,尽量避免装修房屋,以防过户后发生纠纷使买卖复杂化。房屋过户不仅包括产权过户,还应注意水电煤话等项过户。如该屋内有户口,要敦促卖方及时迁出。

(小文)

看本地信息 只上洛阳网



- **权威身份:**
中共洛阳市委宣传部主管、洛阳日报报业集团主办,党报优势,新闻权威。
- **超群实力:**
十三年成功运营, alexa统计全球排名1.7万, 日均IP量8万, 日均PV量120余万, 全市第一, 全省前三。
“洛阳社区”人气火爆, 注册会员超26万人。
- **核心优势:**
共享洛阳日报报业集团全媒体采访中心新闻, 最新鲜, 最生动, 最详尽, 离您最近。
- **荣耀见证:**
河南省十佳网站、全国地方门户创新品牌奖、网盟理事单位。

广告咨询电话: 65233618 地址: 洛阳新区开元大道洛阳日报报业集团22楼