

■置业参谋

什么阶段买房最合适

房子，作为人类栖身的场所，不是与生俱来的。曾经我们都为了能有一个安身立命的所在而愁绪满怀。将时间倒推二十几年，那时家家都为住房发愁，可谓“居住忧其屋”的时代，都在盼望着“居者有其屋”早日到来。

“居者有其屋”，并不仅仅是一个传统的观念，而是每一个人的梦想。从20多年前实行了城市住房商品化政策以来，随着经济建设的发展，很多人实现了“居者有其屋”的梦想。但是依然有人还在梦想之中迷茫、徘徊。

其实，实现“居者有其屋”的梦想也有技巧。首先分析一下买房的几个阶段。

第一个是大学刚毕业，靠父母亲友支付全款或首付，自己还贷；

第二个是结婚买房，夫妻二人或全款买房或贷款买房；

第三个是结婚后有小孩也有了存款，全款或贷款买房自住；

第四个就是买房投资。

在什么阶段买房才是最恰当的呢？

首先，要搞清楚为什么买房。买房是为了方便工作，还是为了方便家人居住。因为工作并不是长久的，这个位置的房子现在适合，换了一份工作就不一定适合了。所以，买房一定要弄清楚有什么需求。其次，就是买房的时机。现在很多消费者在购房前有一个周期，因为不知道什么时候出手才是最正确的。大多数人认为买房越早越



(资料图片)

好，很多的房子因为地理、文化、居住环境的变化和改善而升值。买房的时机是根据个人需要和市场决定的。

一般而言，买房的年龄在30岁~40岁，比较合适。因为工作了几年，有了一定积蓄，对城市的了解比较深，喜欢哪些地方，喜欢什么样的户型，都有明确的指向。而且有的人结婚成家后再买房，两个人买房的难度减小，一起供房更轻

松一点。三十而立，人进入成熟期后，对需求也会比较理性，可以根据自己的实际情况选择适合自己的住房。但是，现在买房人的年龄都提前了。例如，80后们，有的还不到30岁就买房了。这与个人及其家族的经济实力有关，也与社会的大环境有关。我们建议，年轻人买房要遵循梯级消费、适度超前的原则。在没有能力买房的时期，可以租房，然后再买房。

到任何时候都要买最适合自己的房子，来实现“居者有其屋”的梦想。而不是勉强自己，把自己变成“房奴”。那样即使买到了房子，也会因为压力太大，使生活质量下降，削弱生活的幸福感。

在实现“居者有其屋”之后，再经过努力上台阶，实现“居者优其屋”——找到更舒适、更美好、更优质、更优雅的房子居住。

(金丽)

购买二手房当心四大“变数”

很多人在购买房产之前，往往都会这样认为，只要“一手交钱，一手交房”就万事大吉了。其实，购买二手房并非那么简单，由于二手房存在许多不确定的“变数”，加上多数购房者都是第一次购房，更无太多经验可言。那么，买二手房如何根据不同的情况来“随机应变”？以下我们就以现实生活中的几个购房的典型案列，请专家来支招，教您在购买二手房时如何签好合同，来维护自己的权益。

变数一

遗留欠费拒不缴

案例：高先生去年8月通过一个小中介购买了一套二手房，由于没有任何购房经验，入住后不久，高先生发现原房主前一个月的水电费、上半年的物业费以及3年的供热费均没有缴纳，当高先生找到原房主时，原房主以卖给高先生的房价太低为由，拒不补缴。

专家提醒：购买二手房不同于购买新房，二手房产生的费用是除了房款外房屋交付中的重要条款，买房前一定要将原房主产生的一切费用结清后再缴全部房款，如果不到缴纳时间，购房者一定要在合同中注明结算时间及方式，并预留出部分押金。一旦出现上述案列中的情况，购房者可提起诉讼，购房前所产生的费用应当由原房主缴纳。

变数二

原房主迟迟不过户



(资料图片)

案例：2010年年底，宋先生通过网络，购买了一套性价比较高的住房。由于急于想入住，于是在看好房后仓促与原房主签了合同。原房主在收到房款后，迟迟不办理过户，由于没有约定好过户时间和违约责任，宋先生多次催促原房主未果，年前入住也没有成功。

专家提醒：在二手房交易过程中，如果没有正规的购房合同，购房者一定要有规避风险的意识，比如将房款分为首付和尾款，等过户办理好房产证，结清各种费用后，再将尾款支付给原房主。签订合同时，一定要在合同中明确过户及户口迁出时间及违约责任。一旦出现了上述案列中的情况，可提起诉讼，要求解除合同并让对方承担

违约责任。

变数三

赠送的家具不给了

案例：市民徐先生去年11月看好了一套带部分家具的二手房，由于事先没有将家具明细列在合同中，待交完全款后，原房主之前承诺赠送的家具却又不承认了，且户口也迟迟不肯迁出。尽管徐先生的购房协议在款项和交房时间等主要条款上标注得很详细，但关于家具、户口等问题没有在合同中补充、明确，徐先生只能吃哑巴亏。

专家提醒：二手房交易中可能会出现不少上述特殊情况，因此示

范文本合同外的细节问题，一定要签订补充协议。口说无凭，把维权的武器放在自己的手里，就是一份维权的证据。因此，重视使用补充协议，也是维护二手房交易后续安全最重要的一步。

变数四

房屋质量出问题

案例：去年8月，市民张先生在市区看好了一套顶楼的老房子准备当婚房。买房前，张先生最担心顶楼雨天会漏雨，但原房主却向张先生保证肯定不会有漏雨现象。由于听信了原房主的承诺，张先生便也没了顾忌，遂签下协议购买了这套房子。

然而随着雨季的到来，房子漏雨的情况频频出现，原来原房主在卖房前将房子重新粉刷过，遮盖了原先漏雨的痕迹。由于当初签订的合同中并没有标明漏雨的责任归属问题，原房主的承诺也毫无法律效力，问题迟迟无法解决。

专家提醒：二手房由于年久老化、失修，常常会出现不少被隐藏的问题，因此购房时不要轻信听信中介或原房主的承诺，最好将承诺写入合同。由于多数购房者并不能保证将所有不确定因素一一落实到合同上，专家建议购房者在买二手房时，不妨找一位懂行的“高手”帮忙验房，并在合同中注明相关责任，一旦发生类似情况，可以找公证处公证，要求原房主修理或赔偿。

(张方)

■楼市问答

开发商具备哪些条件才能交房

问：《购房合同》规定“取得商品房规划验收合格证及其他证明文件就可交房”，那么，国家对商品房交付使用时有无最基本验收的要求？

答：通常房地产开发企业交付预售住宅商品房，应当符合下列条件：一、法定条件：建设工程经验收合格；向购房者提供住宅质量保证书和住宅使用说明书。二、约定条件：达到预售合同约定的其他交付条件。三、根据《建设工程质量管理条例》第十六条规定，建设工程竣工验收又应当具备下列条件：1. 完成建设工程设计和合同约定的各项内容；2. 有完整的技术档案和施工管理资料；3. 有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告；4. 有勘察、设计、施工、工程监理等单位分别签署的质量合格文件；5. 有施工单位签署的工程保修书。



防止一房二卖 可进行预告登记

问：签订房屋买卖合同以后，如何防止房主再把该房卖给别人？

答：依照法律规定，当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意而处分该不动产的，不发生物权效力。

只有夫妻一方名字的房产归谁

问：我们是已婚多年夫妻，平时生活开支共同负担，在婚姻存续期间，丈夫曾用自己赚的钱购买了一处房产，办理房产证时丈夫以我没有出资为由，在房产证上只登记了他自己的名字。如果丈夫先我离世，我是否应属于《婚姻法》中规定的家庭财产的第一继承人？《物权法》实施之后，丈夫是否可以通过遗嘱剥夺我第一继承人的权利？我应该如何保护自己的权益？

答：丈夫在婚姻存续期间购买的房产，在没有特别约定归其个人所有时，不论妻子是否出资，均属于夫妻共同财产。当丈夫先妻子离世时，如果丈夫留有遗嘱，则先按照遗嘱分配其遗产。没有遗嘱，则应依照法定继承处理，此时妻子属于法定继承中的第一顺序继承人。反之也是如此。为充分保护你的利益，建议你将该房产登记为夫妻双方共同所有。