

二手房交易九大注意事项

注意一 房屋手续是否齐全

产权证是证明房主对房屋享有所有权的唯一凭证,没有产权证的房屋交易时对购房者来说有得不到房屋的极大风险。卖房人可能有产权证而将其抵押或转卖,即使现在没有,将来购房者办理取得后,卖房人仍可以用旧产权证将该房屋抵押和转卖,所以最好选择有产权证的房屋进行交易。

注意二 房屋产权是否明晰

有些房屋有多个共有人,如有继承人共有的,有家庭共有的,还有夫妻共有的,对此购房者应当和全部共有人签订房屋买卖合同。如果只是部分共有人擅自处分共有财产,购房者未在其他共有人同意的情况下签订的买卖合同一般是无效的。

注意三 交易房屋是否在租

有些二手房在转让时,还被别人租赁。如果购房者只看产权证,只注重过户手续,而不注意是否存在租赁状况,购房者极有可能得到一个不能及时入住或使用的房产。因为我国和世界大部分国家均认可“买卖不破租赁”,也就是说房



屋买卖合同不能对抗成立在先的租赁合同。这一点在实际中被很多购房者及中介公司所忽视,也被许多卖房人所利用,从而引起较多纠纷。

注意四 土地情况是否清晰

二手房购房者应注意土地的使用性质,是划拨还是出让。划拨的土地一般是无偿使用,政府可无偿收回;出让是卖房人已缴纳了土地出让金,购房者对房屋享有较完整的权利。还应注意土地的使用年限,如果一个房屋的土地使用权仅有40年,卖房人已使用10来年,对于购房者来说还按同地段土地使用权为70年商品房的价格购

买,就有点不划算了。

注意五 市政规划是否影响

有些卖房人出售二手房时可能已了解该房屋在5~10年内要面临拆迁,或者房屋附近要建高层住宅等市政规划情况,这些规则可能影响该房屋的采光、价格才急于出售,作为购房者在购买时应尽量全面了解情况。

注意六 福利房屋是否合法

房改房、安居工程、经济适用房本身是一种福利性质的政策性住房,在转让时有一定限制,而且这些

房屋在土地性质、房屋所有权范围上国家有一定的规定,购房者购买时要避免买卖合同与国家法律冲突。

注意七 单位房屋是否侵权

一般单位的房屋有成本价的职工住房,还有标准价的职工住房,二者土地性质均为划拨,转让时应缴纳土地使用费。再者,对于标准价的住房一般单位享有部分产权,职工在转让时,单位享有优先购买权。购房者如果没有注意这些问题,可能会和卖房人一起侵犯单位的合法权益。

注意八 物业管理是否拖欠

有些卖房人在转让房屋前,长期拖欠物业管理费、电费以及三气(天然气、暖气、煤气)费用,且数目不小。在不知情的情况下购房者购买了此房屋,卖房人所欠费用购房者有可能要全部承担。

注意九 中介公司是否违规

有些中介公司违规提供中介服务,比如房屋评估价格高于市场价等,购房者进行二手房交易的时候一定要选择诚信可靠的中介机构或房地产经纪人来操作。

(白瑶)



楼市问答

问:买预售商品房到底该注意什么问题呢?

答:预售商品房纠纷中相当一部分是由于内部认购产生的,目前还没有法规规定商品房取得预售许可证后,必须何时、以何种方式进行销售活动。

开发商在取得预售许可证后以内部认购并收取诚意金的方式推销楼盘,是预测房价、了解市场、促进销售的一种营销手段。

对此,购房者在购买房屋时一定要根据自己的计划,按部就班,切忌盲目认购。

首先,要选定自己欲购买的楼盘。

其次,要查清楚楼盘的预售许可证,确定自己欲购买的房屋是否属于合法的销售范围。

再次,根据自己的购房计划与开发商进行协商,签订商品房买卖合同。

最后,根据合同约定,将购房款存入监控账户。

问:买了抵押房查封房怎么办?

答:对于消费者来说,一旦买了抵押房或是查封房,就意味着比买正常状态的房子要多点麻烦。

根据法律规定,开发商不得隐瞒房屋的限制转移情况,擅自销售已抵押或已查封的房屋。消费者购买商品房前,最好先查清楚欲购商品房的权属情况。

(詹志群)



洛陽社區 洛陽人的網上家園

時事

文學

休閒

教育

戶外

娛樂



BBS.LYD.COM.CN

广纳言论、开放包容的大型网络互动交流平台

注册人数超过30万 日均页面点击量超过6万