

# 掌握买二手房高招 做精明的“淘金者”

针对广大百姓所关心的购房问题,业内人士特此总结以下挑选二手房的八大招数,帮助打算买房的您做个精明的二手房“淘金者”。



## 第一招 地理位置是关键

地段好坏决定房屋的未来升值潜力。对于购买二手房纯居住人群来说,可以尽量选择那些离车站、地铁较近,周边商业氛围较浓区域买房,这样不但上、下班较便利,而且买菜、购物等会十分方便。对于购买二手房长期投资人群而言,最好选择在商圈成熟、地段较好、交通便利区域买房,因为随着商圈的不断成熟其价值也会充分体现出来,同时如果房屋业主以租带售的话,其投资回报收益也将较为可观。

## 第二招 房屋质量看周详

房屋质量是买房时十分重要的一个考核因素。就目前二手房市场而言,20世纪80年代的二手房普遍较多,由于这些二手房年代建成较早,使用时间较长,因此可能存在管线老化或走线不合理、墙体爆裂或脱皮明显、天花板经常渗水、防水防火性能较差等状况,因此购房者在选购二手房时应注意这些因素的存在。

## 第三招 户型面积要选好

20世纪80年代期间的二手

房普遍户型面积较小且通风采光也有其局限性,而20世纪90年代以后建成的房屋户型开始逐渐合理化。因此,购房者在购买二手房时要尽量选择自己更看中的那一方面,如首次置业者可以选择那些户型小、总价相对低的二手房过渡;而白领、上班族则可以购买那些户型相对宽敞的二手房。

## 第四招 房屋产权验仔细

在二手房交易过程中经常会因产权不清导致的纠纷,因此了解清楚房屋产权状况是十分必要的。首先,弄清楚产权证上的房主与卖房人是否为同一个人并要求卖方提供合法证件,包括产权证书、身份证件、资格证件以及其他

## 第五招 装修结构弄清楚

二手房大都带装修,对于购买后立即入住的购房者来说可以节省一笔不小的装修开支。但是对于想要重新装修的购房者来说,就要将其最初购买时的装修情况弄清楚,已经装修过的地方是不是需要全部打掉,最好了

解其住宅的内部结构图,包括管线的走向、承重墙的位置等,便于重新装修。

## 第六招 屋内配置细查看

购买二手房时,屋内的部分配置(沙发、衣柜、空调、床、油烟机、燃气灶、热水器、电话等),通常情况下业主都会折价或半卖半送给购房者。这时购房者切不可贪图小利,一定要仔细查看这些物品是否能用,再考虑购买与否。

## 第七招 物业杂费看真切

算算居住费用水、电、气的价格,观察这些费用如何收取是上门代收还是自己去缴,三表是否出户。看看所购买房屋的物业管理费收取标准是多少;小区是否封闭,保安水平怎样,观察一下保安人员的数量和责任;小区绿化工作如何;了解物业管理公司提供哪些服务。同时,自驾车族要查看其车位的费用。如果是高层塔楼还需观察电梯的品牌、速度及管理方式,如何收费等,将这些杂七杂八的费用搞清楚才能够安心购买。

## 第八招 探访邻里和睦否

邻里之间是否和睦关系到购房者日后的居住生活状态,好的邻居会让你生活愉快。通过衣着和生活规律判断在此居住人们的社会层次,拜访楼上、楼下、左左、右右的邻居,了解他们在此居住是否顺心。这样,不但能够提前与邻里之间打好基础以便日后好相处,同时亦能知晓购房者所购买房屋的整体居住氛围与自身需求是否相符。

(爱文)



## 楼市问答

### 强拆需走司法程序

辛女士:我们村子在搞建设,我家的房子被占了一角,但村大队并没有与我们签什么书面协议,也没提过拆迁补偿事宜。后来村大队要我们拆迁,但仍然没有签订补偿协议。请问村大队能否以搞建设的名义将我们的房子强拆?

律师:如果该房子不在拆迁范围,村大队私自拆除属于侵权行为,应将房屋恢复原状并赔偿;如果房子划入了拆迁范围,村大队也不能强行拆除,因为强行拆除必须走司法程序认定,判定需强拆的房子应由司法机关来执行。

### 选房时突然遭加价,交了钱该咋退?

王先生:我和家人之前看好一处楼盘,当时开发商才刚刚开始建房,按照售楼处的要求交了1万元选房钱,并和开发商签订了一份购房意向书。几天前售楼处通知我去选房,得知很多楼层已经选完,只剩下一部分6楼。售楼处工作人员称,由于原材料涨价,选6楼每平方米需要加价100元,不选房可以退还缴纳的1万元选房钱。

律师:购房意向书只是个意向,不具有法律约束力,可以履行,也可以不履行。王先生缴纳的1万元如果是“定金”,现在开发商要求加价,则可以要求双倍返还;如果收据上标注的是“订金”,王先生若不愿加价购买,只能要求退还所交款项。如果当时双方在签订购房意向书时有相关的视频资料的话,王先生可以通过诉讼的形式来追究开发商的违约责任。

同时,提醒广大市民,一定要签订正规的合同来维护自己的权益。



## 洛阳人,看洛阳手机报

权威、专业、及时、准确

- 洛阳手机报由洛阳日报报业集团精心打造萃取本地、国内、国际新闻资讯,时尚实用,服务贴心
- 洛阳手机报本地新闻资讯内容丰富总量占到了60%以上

- 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。

