



买二手房须规避产权风险

如何选购商铺

如今,不少消费者无力承担新房的高额房款,便把目光转向二手房市场,使得二手房需求比重越来越大,市场越来越红火。由于是初次购房,不少人看不懂其中的猫腻,吃“哑巴亏”或者上当受骗。曾有消费者买了二手房,却因产权不清楚无法入住,平白无故卷入了产权纠纷。那么,购房者怎样才能买到称心的二手房?购买时应注意哪些问题?现在,房产专家为消费者支招。

买房先查房产证

专家表示,购买二手房首先要看是否具有房产证,这是十分普遍的问题。办理手续先查档,在房产档案无问题时办理产权交易,通过条款达成共识。

再就是购买二手房时可以提前通过咨询,看有没有限制性的内容。另外也提醒广大市民:二手房交易不一定非要通过中介公司,可以直接在房地产交易中心办理,同样如有疑问也可到房地产交易中心咨询,相关部门在那里设立了专门的咨询台。

二手房身份调查三步走

二手房身份如何调查?专家表示,第一步是要卖方提供产权证书、身份证件、房产证件以及其他证件。

第二步应向有关房产管理部门查验所购房产产权的来源和产权记录,包括房主、档案文号、登记日期、成交价格等。



第三步要查验房屋有无债务负担。

另外,购房者还需了解所购房屋有无抵押,是否被法院查封。特别需要提醒的是,产权有纠纷的或是部分产权、共有产权、产权不清、无产权的房子,即使房子再好也不要买,以免成交后拿不到产权证。

二手房的结构通常比较复杂,有些房子还经过多次改造,结构一般较差。选购时,不

仅要了解房屋建成的年代、现有建筑面积和使用面积是否与产权证上所标明的一致,房屋布局是否合理,设施设备是否齐全、完好等情况,更要详细考察房屋的结构情况,了解房屋有无破坏结构的装修,有无私搭、改建造成主体结构损坏等隐患,为此,可以到房管部门的档案室查询原建档案,看看图纸资料。

(白悦)

选购商铺时应注意以下因素:

一、商铺的保值、升值能力及回报率。这是置业的前提,也是挑选理想物业的决定因素。

二、地段。地段能决定一间商铺最终售价的高低,也能影响商铺保值、升值空间大小及租金的高低。这一项应该考察的是现时是不是好地段,购物人流多与否,休闲娱乐是否方便,市政规划是否有利于此地段的发展,此地段的发展空间余地是否够大。

三、开发商的实力、口碑、信誉是一个项目成为理想物业的保障。

四、道路交通方便,两边商铺林立,道路没有绿化带遮挡。公共交通是否发达,交通网络与商铺的相连是否合理、方便是十分重要的,完善的交通网络可带给商铺更多的商机。这一项主要考察路段是否兴旺。

五、市政配套。齐全的市政配套是商机的保障,在选购商铺时要考察市政配套功能是否齐全,能否到位,能否在近、远期符合需求。

六、建筑质量。物业的内在品质是物业保值、升值的基础。在建筑上要考察的是外墙、铺面的宽度和深度及柱位多与否,质量是否达到一定的标准,这可直接影响商铺售价。

七、商铺所在区域的规划。超前规划可令商铺保持较强的升值能力。这一项要考察所在区的规划是否合理,设施是否齐全,能否实现或何时能全部到位。

八、楼盘档次。楼盘的档次是决定商铺价格因素之一。楼盘档次对周边商铺行业经营种类范围有一定的引导性,所以档次高对商铺租金或售价有一定的提升作用。

(梁伟峰)



洛阳社区 洛阳人的网上家园



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**