

二手房买卖合同须写明四大条款

房屋买卖合同是保证购房者利益的重要依据,由于二手房的背景以及交易过程相对复杂,经常发生买卖双方由于二手房合同内容不够完备而引发纠纷的事情。对此,业内人士建议,购房者在签订二手房买卖合同时必须写明“四大条款”:

一是要核实并写明签约主体。买卖双方在签订二手房买卖合同前,需要首先确认签约主体的真实性,主要是核实卖方主体资格的真实性。签约主体资格的真实性是房屋买卖合同成立的前提条件,尤其在买卖双方自己进行交易而没有第三方担保的情况下,这个问题更需引起大家的注意。

二是要写明违约责任和赔偿金额。房产交易过程复杂且金额较大,有时会出现意想不到的情况和违约行为。为避免以后出现现



(网络图片)

纷时难以解决,就需要在签订二手房买卖合同时写明违约责任和赔偿金额。

三是要写明房产及附属设施的交接时间和有关费用承担的划界时间。在确定和写明所购二手房及附属设施交接时间的同时,还应注意确定和写明水、电、气、

暖、物业等费用承担的划界时间。二手房交接时间和费用承担划界时间是责任划分的界线之一,如果界定不清,日后就有可能引起麻烦甚至纠纷。

四是要写明付款和过户时间。对首付款和尾款,房产买卖合同一般规定由买方在不同时间段

交付原房主。为此,合同中必须分别写明首付款交付、房产过户以及尾款交付的具体期限。其中尾款交付期限与房产过户期限关系密切,因此过户期限以及过户手续由哪方主办、哪方配合,必须事先确定并在合同中写清楚。

(明明)

哪些房子最好不要买

有一些房产在交易时会受到限制,它们或者不是完整产权,或者房子本身有问题,因此价格往往比同等条件的房产便宜,但即使再便宜,我们也不能轻易购买。

抵押房

一些开发商因为资金问题,可能将房产抵押给银行。为了解压,开发商只好低价抛房。但有的开发商可能抛房也不能解压,所以购房者最好不要买这样的房子。购房者只要去房屋所在地的房地产交易中心,就可以查询到房屋权属、抵押情况等相关信息。

虎头蛇尾房

配套设施虎头蛇尾是指开发商提供的配套设施在房屋销售时看似正常运作,但业主入住后就发现问题。购房者应冷静分析各种配套设施存在的可能性和合理性,不为表面现象所迷惑。如开发商提供免费交通车,能长期免费吗?教育设施是否为教育行政部门所认可?周围是否有替换的配套设施?这些都应该调查清楚。

联合开发房

有的房子属于联合开发房,它是由有钱无地的房地产开发商出钱,有地无钱的企事业单位出地联合开发的房产。房子建成后,开发商一般是将自己分得的那部分房产面向社会出售,但按国家规定,这类房是不得作为商品房出售的,所以如若贪图低价而购入,往往会在今后遇到产权方面的麻烦。

购房是一项大的开支,购房者在选购房子时,不要只看房价,要综合调查、考虑再决定购买。

(小蕾)

购房时应重视物业问题

房子是人们的安居之所,所以购房时应重视物业问题。

看物业公司提供服务的内容及标准

一般来说,物业管理公司提供的服务有三种:一是公共性服务,二是代办性服务,三是特约性服务。购房者对未来物业管理公司提供各种服务的标准应该详细了解,如物业公司一天打扫几次卫生?是否有楼内保安?对于急迫性维修,物业公司承诺多长时间到达现场?

明确房屋使用、维修、管理的具体制度

房屋今后如何使用?具体维修怎么办?物业管理公司如何管理?这些比较琐碎的问题,看起来十分简单,其实很容易产生纠纷。如有的物业公司规定:住户封闭阳台要

统一颜色、外观,全体住户要共同承担楼房公共地方的维修,装修时不得拆改某些设施等。这些规定,购房者能否接受,都应成为购房时必须考虑的因素。

明确物业收费标准

在物业管理纠纷中,物业收费占主要方面。有些购房者总认为所有的物业收费国家都是有标准的,其实不然,有些物业管理收费实行的是市场价,如特约性服务费用、高档住宅物业费用等。随着我国社会主义市场经济体制的逐步建立,今后物业管理收费都要逐步放开,由双方协商定价将会越来越多。

不要轻信开发商的口头承诺

购房者对于上述物业管理问题的了解,不能局限于开发商的

口头承诺,否则,一旦发生纠纷,购房者的权益将无法得到保护。购房者应要求开发商对物业管理

问题有书面文件,这样才能真正维护自己的利益。

(小辉)



(网络图片)

洛阳人看 洛阳手机报

精彩触手可及

1. 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。

2. 洛阳手机报本地新闻资讯内容丰富,总量占到了60%以上。

精彩触手可及

定制方法 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。