



专家支招

购买二手房 怎样避开陷阱

专业人士提醒消费者,在购买二手房时一定要认真、慎重,避免掉入陷阱。

看房: 验明产权是关键

决定购买二手房之前,一定要验明所购房屋的产权现状。产权不明确、有纠纷的一定不能购买,这往往是市民在购房时最容易忽视的一个环节,也是产生购房风险的根源。

专业人士提醒,买房一定要看土地、房屋产权的关系是否明晰,有无遗留纠纷问题,防止一房两卖;审定房屋产权的完整性、真实性、可靠性。注意产权证上的业主姓名与售房者是否相符,有无抵押或共有人等;要搞清楚所购房子是商品房、集资房还是经济适用房。集资房需要单位盖章后才能真正上市交易,而经济适用房要住满5年才能上市交易。

签合同: 确认双方合法身份

一般购买二手房的合同有两种,如果是通过中介购买二手房,除了直接同房屋产权所有人签署的《买卖合同》,还要同中介公司签署《房产中介合同》。

专业人士提醒,《房产中介合同》在法律上叫作居间合同,签署前一定要审查其资格,看是否办理了工商登记手续。二要审查对方的委托授权书,



以确认对方是卖主的合法代理人。

要与中介公司签订统一规范的委托代理合同。合同上应写明代理方式、代理报酬、代理期限与代理权限等内容,特别要注意是否盖章及写清有关日期。

签订《房产中介合同》或《买卖合同》时,买方需交纳购房首付款或订金,切记此款应亲自交给卖主,并由卖主出具收据,交给其他人,一定要审查对方的委托授权书,以确认对方是否是卖主的合法代理人。

选购: 首先考察性价比

随着置业观念的悄然转变,二

手房以它价格低、质量可靠、风险小以及即买即住的优点得到了越来越多置业者的青睐。但是,由于中介市场鱼龙混杂,从业人员整体水准不高等原因,在二手房市场实际交易过程中也存在很多隐患。

如何能让消费者买到称心如意的二手房?有关专家建议,消费者需首先确定自己所需房子的基本条件,包括房子的户型、结构、面积、大概位置和房子的心理价位等,然后依照步骤进行交易,可以避免一些不必要的麻烦。

专业人士提醒,目前二手房市场大多是通过中介公司来完成交易的。中介公司房源充足,可供购房者

选择的余地较大,但要选择一家有实力、有信誉的中介公司。选房时一定要分清购房目的是自己居住还是投资,选择自住房应考虑交通、生活是否便利,市政配套、物业管理水平是否符合相关规定,供水、供电、供气能否保证,排污、通讯是否通畅。了解小区物业管理可提供的服务项目及各项收费标准,拜访邻居,了解周边居住环境。

了解该住房的使用年限及土地使用寿命,该房屋的用途,有无欠交物业管理费以及水、电、煤气等费用;确认房屋的准确面积,观察房屋的内部结构。

户型、管线是否合理,天花板、墙壁是否有问题;了解住宅的内部结构图,因为如果你买了房以后打算装修,一定要问清楚管线的走向、承重墙的位置等,以免造成不必要的麻烦。还要注意是否有私搭私建部分。

办手续: 必要程序不能简化

经过选房、看房、签合同三个步骤后,将进入买房的实质性阶段。具体是房屋面积测绘、房屋价值评估、房屋抵押贷款、房屋产权过户,取得回执。

专业人士提醒,购房后应尽快办理房产证;办理二手房贷款环节较多,需要时间较长,手续繁琐。目前,

市场上出现了专门代办各类按揭贷款业务的中介机构,可提高办贷效率,承担交易风险,如果工作忙可以找他们代办;千万不要因为亲戚朋友介绍而简化程序,不要私下交易,要合法、彻底办理过户手续。产权过户必须报经产权部门才能完成过户手续。

交房: 按照合同约定执行

办理完所有手续后,买卖双方按合同条款交接房屋,验收房内不得拆除的房屋装修和附属设施,验收合格后买方付款。

专业人士提醒,买方在取得房产证前,不应付清全部房款。因为在审批办证的过程中,如手续有问题,就办不了房产证。

关于税费的交纳应在《买卖合同》中注明由哪一方缴纳,未注明的要按照规定各自承担;最后,按照房地产交易中心规定,领取房产证时,必须本人到场,如本人因故不能到场领证,应提前办理委托领证公证手续。

有关专家提醒广大购房者,以上步骤只是基本程序,在实际交易过程中可能会有很多特殊情况发生,因此广大购房者在购房时遇到问题应及时到有关部门咨询。

(白悦)



洛阳社区 洛阳人的网上家园

时事

文学

休闲

教育

户外

娱乐

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