

购买商业地产 要注意“六清”

住宅市场受调控政策影响成交低迷,商业地产市场(主要是办公楼和商铺)开始受到不少购房者的青睐,前景看好。购买商业地产应注意什么?业内专家提醒广大购房者注意做到以下“六清”。

算清投资回报

商业地产的租金回报率和地段决定了该商业地产的价值,其买卖价格一般是商业地产年租金的18倍至30倍。购买前一定要实地考



察,确认人流、周围的配套设施以及目前租金水平等。如果购买一手商业地产更要慎重,开发商的广告宣传只能作为参考,需多方求证,否则就会发生买进的商业地产交房后长期无人承租或租金过低等情况。

厘清交易税费

商业地产在二手房市场上买卖,出让方缴纳的税费较多,总计为本手买卖合同价与上手买进合同价差额的50%左右。一般个人出售商业地产,会要求净到手价,即出售该房产所产生的一切税费都由买受人承担。因此,买受人购买商业地产,要对承担的税费心中有数,不要超出自己的预算和承受能力。

查清卖方资格

购买商业地产,需要对商业地产进行权属调查,验看房地产权证原件、交易中心出具的房地产权属调查信息、房地产权利人的身份证明文件等。如果不是房地产权利人本人,

则应出具有效的委托证明。

问清有无租赁

如果该商业地产存在租约,则应要求出让方提供租赁合同,并提供承租人放弃优先购买权的证明文件。按照目前国家法律的规定,承租人在同等条件下有优先购买权,未取得承租人放弃优先购买权的证明文件,则承租人可以向法院主张同等条件下的优先购买权。

缴清物管费用

商业地产的物业管理费用一般较高,如果该物业长期闲置,则会产生较高的物业管理费,有可能超出房产买卖所留的尾款。为防范此类情况产生,在签署合同时保留足够的尾款(即在房产交接后支付的款项)以覆盖出让方应支付的费用(包含物业管理费、房产出租的租金及押金等费用),从而保证交易的顺利进行。

写清营业执照

按照现行的规定,营业执照只能由该公司自行注销,而一个门牌号码的商业地产只能使一家公司进行工商注册,因此,应在合同中约定以该房产为注册地址的营业执照的处理方式及违约责任。(释)



李女士问: 我儿子和几个小孩在小区内玩耍时,小区内的小桌脱落把他砸伤。请问物业公司是否承担责任?

律师解答: 建筑物或者其他设施以及建筑物上的搁置物、悬挂物发生倒塌、脱落、坠落造成他人损害的,它的所有人或者管理人应当承担民事责任,但能够证明自己没有过错的除外。小区内的小桌是全体业主共有的公共设施,物业公司负有管护职责。本案中,物业公司承担较重的举证责任。如小桌是合格安全的即符合质量标准 and 安装标准、没有松动、及时维护等。如果是由于小孩的故意行为所致,且物业尽到了维护义务,物业是不需承担责任的。当然,本案还牵涉其他责任人、监护人责任的分配问题。从本案来看也给物业公司提了个醒,即物业服务一定要勤勉、敬业、认真,内容和程序也要合法完整。

消防、供暖、弱电等系统一样,也是施工建设时需统筹运筹的小系统工程之一,都是需要在竣工验收时一并考核的重要内容。对给排水系统而言,在竣工验收时应做水压试验,试验的压力为平常工作压力的1.5倍,并不得低于0.6MPa。因此,在你收房验收时,若发现水压水量可能有问题,是可以要求开发商提供试验结论的。如果居住年限较长后出现这类问题,在设备保质期内的,开发商应继续负责;必要时可向物业部门反映,通过启动公共维修基金,如增加加压装置或更换供水设施等方式解决。

温馨提示: 以上内容由洛阳日报报业集团地产业务部顾问、河南大进律师事务所许现伟主持解析,仅供参考,您可拨打律师咨询热线,也可以发送电子邮件至 xxw7044@163.com 进行咨询。

专业律师法律信箱
拆迁 土地 建筑 房产 合同 担保
企业及管理人 法律风险防范
电话: 13700810226 63331721
地址: 九都路河南桥东河内国际16楼

于先生问: 我家住在20层楼上,由于水压不够造成生活极其不便。请问我该如何解决该问题?

律师解答: 给排水系统和

洛阳市经济适用住房购房资格公示(二)

公示号	姓名	工作单位	所购小区
19500	郑耀东 个体户 高利霞 无业		怡心苑
19501	贾林涛 洛阳精海仪机电设备有限公司 李翠霞 洛阳市涧西区思杨王三米皮店		怡心苑
19502	尚超武 洛阳市水务集团有限公司 王淑枝 洛阳市农业科学研究院		怡心苑
19503	王红星 洛阳市水务集团有限公司 董晓靓 河南省工人龙门疗养院		怡心苑
19504	张素梅 洛阳市涧西区环境卫生管理局 王顺祥 洛阳 LYC 轴承有限公司		怡心苑
19505	昌宗强 无业 王春霞 无业		怡心苑
19506	任朝侠 洛阳永安特钢有限公司 彭 燕 无业		怡心苑
19507	徐 珂 洛阳路桥建设集团第二工程有限公司 李 妍 洛阳市艺安汽车维修站		怡心苑
19508	张德文 洛阳市公共交通集团有限公司 宇遂霞 无业		怡心苑
19509	曾笑然 退休 李建民 洛阳亚飞实业有限公司		怡心苑
19510	张树桃 退休 田青山 退休		怡心苑
19511	任 杰 洛阳市白马集团 赵延霞 洛阳市新天地置业集团		怡心苑
19512	梁 超 洛阳凯文广告有限公司		怡心苑
19513	段民慧 无业		怡心苑
19514	李琦伟 无业 王金萍 无业		怡心苑
19515	权雪峰 河南洛阳经济开发区 王代雨 无业		怡心苑
19516	马 林 洛玻集团龙飞玻璃有限公司 李 艳 洛阳大华重型机械有限责任公司		怡心苑
19517	于明涛 洛阳酒王府商贸有限公司 白向芹 洛阳酒王府商贸有限公司		怡心苑
19518	吴秋霞 洛阳康儿健商贸有限公司		怡心苑
19519	李晓艳 洛阳新华华油燃气有限公司 赵 刚 洛阳铁路中伟建筑工程有限公司		怡心苑
19520	王佳佳 洛阳洛港房产经济有限公司 张艳涛 洛阳市贵助塑化有限公司		怡心苑
19521	李 鹏 一拖(洛阳)建工机械有限公司		怡心苑
19522	白宏伟 洛阳白马寺骨伤医院 薛莉萍 洛阳白马寺骨伤医院		怡心苑
19523	周秋燕 洛阳中重自动化工程有限责任公司 王浩然 洛阳福东机械有限公司		怡心苑
19524	李凤采 洛阳市工商局涧西分局 许玉香 无业		怡心苑
19525	邱文青 退休		怡心苑
19526	陈合江 洛阳市祥远商贸有限公司 李翠萍 退休		怡心苑
19527	蔺伟斌 无业		怡心苑
19528	孙亚设 洛阳师范学院劳动服务公司抽耕园宾馆		怡心苑
19529	梁红娟 洛阳瑞金耐磨防腐材料厂		怡心苑
19530	梁美灵 无业 范庆生 洛阳市公安局交警支队		怡心苑
19531	郭俊丽 无业 穆志军 洛阳巨龙通信设备集团有限公司		怡心苑
19532	王少理 洛阳市青少年儿童活动中心 刘红儒 洛阳龙门旅游有限公司		怡心苑
19533	常朝辉 洛阳市开元湖管理处 任晓萍 洛阳仁和医院		怡心苑
19534	陈跃峰 洛阳市重科防腐工程有限公司 刘杏敏 洛阳市重科防腐工程有限公司		怡心苑
19535	张贵波 洛阳市联友日用杂品有限公司 赵兴婵 洛阳市联友日用杂品有限公司		怡心苑
19536	张育欣 河南大张实业有限公司 张焕芳 无业		怡心苑
19537	海 涛 洛阳市文物工作队 马君丽 无业		怡心苑
19538	包文革 洛阳汗昌服饰有限公司		怡心苑
19539	常欢丽 无业 曹国立 洛阳逸悉开钢丝绳检测技术有限公司		怡心苑
19540	张太午 洛阳市水务集团有限公司 张丽军 无业		怡心苑
19541	王云芳 无业 刘国营 河南省宝元装饰工程有限公司		怡心苑
19542	王红强 洛阳市建设投资有限公司 程巧燕 无业		怡心苑
19543	胡玉华 无业 王宜权 无业		怡心苑
19544	王文修 退休 韩巧玲 无业		怡心苑
19545	薛 强 无业 孙改玲 市五院		怡心苑
19546	张学宏 洛阳资产管理中心 王彩丽 洛阳永安特钢有限公司		怡心苑
19547	张志强 洛阳市洛龙区第一实验学校 王润梅 洛阳市洛龙区第一实验学校		怡心苑
19548	赵红霞 洛阳市老城区舒佳服装厂		怡心苑
19549	白变芳 洛阳市洛峰石棉瓦厂 王俊民 洛阳市洛龙区平安电动车超市		怡心苑
19550	林冠军 无业		怡心苑
19551	李瑞龙 洛阳新佳缘物业管理有限公司 蒋淑琴 退休		怡心苑
19552	张红菊 洛阳鸿诚百货有限责任公司 刘全忠 洛阳百纺商贸有限公司		怡心苑
19553	王书丽 无业		怡心苑