

购买二手房要注意规避风险

在二手房交易过程中,有时候会遇到一些麻烦事。那么,怎样才能防范风险?笔者根据采访中接触到的案例,归纳了一些二手房交易过程的漏洞,供大家参考。

风险一:首付款被房主挪用

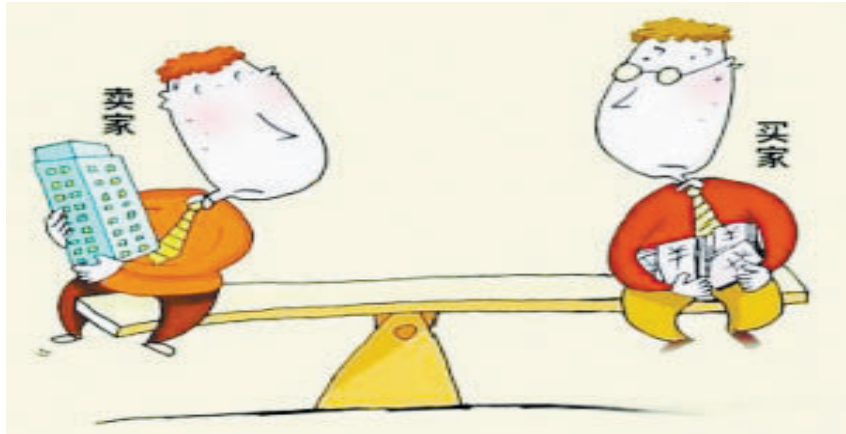
最近笔者接到周女士的电话。她看中了一套90平方米的房子,加上税费之后总价将近50万元,房主是个外地人。

5月底,买卖双方在中介公司签了合同,房主说,当初从银行贷款30万元,希望周女士能多支付一些首付,好去把银行贷款还掉,于是周女士首付了30万元,并把钱打到了中介的监管账户上。

不过房主在收到这笔首付款后,一直没有协助周女士去办过户。周女士了解后发现,房主不仅没去还按揭,还将这30万元都挪作他用了。现在没法联系上这个人了。

漏洞分析:一位中介公司的资深经纪人表示,有些炒房客,曾经以很便宜的价格一下子买下了很多套房子。如今资金链出了问题,不排除有炒房客以这样的方式故意骗钱。这位房主要求得到高额首付,而且在办理三证之前就已经拿到这笔钱,这么一来,跑路的可能性就会变大。

规避方法:要在付款方式上作好约定,千万不能一次性把钱付给房主。所有的钱都必须先打给中介公司的监管账户,并约定在办完三证之后再由中介打给房主。



风险二:房子被法院查封

在房屋买卖,或是房屋过户的过程中,买方在付完一部分或是全部房款才发现,卖方不具有卖房资格,或是卖方本身存在经济纠纷,其所卖的房屋已经被法院保全,导致房子三证无法办出,甚至根本无法入住。

有这样一件事,2010年年底,孙女士看中了一套二手房,房子总价32万元。

2010年12月12日,孙女士和房主签订了转让合同,孙女士将房款分两次打到了中介的账户里。可就在孙女士去房管部门办理三证过户时才知道,这套房子被法院保全不能交易,房子不能过户。

漏洞分析:这个事情“巧”就“巧”在买房子时没被法院保全,签合同同时也没被法院保全,偏偏掐在过户的这个时间点上,而且原房主手上已经拿到了大半的房款。在律师看来,很可能是房主和他人故意设了一个局,掐准这个时间点,让孙女士遭受损失。

规避方法:通常情况下,如果卖方的房子被法院查封,是无法签订房屋转让协议的,最怕的就是在签合同与过户中间的时间段里,卖方故意在此时段串通他人把房子查封。不过,如果约定在三证转移完成后再把房款打给房主,也就不会存在受骗的情况。

风险三:房主隐瞒房屋的瑕疵

瑕疵包括的类型很多。比如说,房子有漏水,房主卖房时拿涂料刷了一层,故意不告诉买家,这样的情况最多。

漏洞分析:卖房子者知道,一旦把不利因素全部告诉买家,很可能导致房子卖不掉,或者是被买家压价。这类房主通常隐瞒瑕疵,等到交易完成之后,便拿了钱走人。

规避方法:多去房子里看几次,多问点房屋的情况,多和邻居交流,自己也要多留心,在网上和派出所查查房子有没有重大瑕疵。(亚平)

置业提醒

签订合同 别留“尾巴”

买二手房容易出纠纷,在签订合同的过程中尤其要注意。专业人士提醒,签订二手房合同,以下三个“尾巴”要特别注意。

“尾巴”一:费用拖欠

在签订买卖合同的时候,就应特别注意对房屋交易的关键性约定及卖方的任何承诺,要有书面的签约,不能以口头约定代替。还有物业费、水费、电费、煤气费、电话费与房屋有关的这些费用,在购房时一定要核实清楚是否存在拖欠。

“尾巴”二:户口期限

在签订合同时,一定要注明卖方迁出户口的期限。您可以在合同中明确指出原房主的迁出义务,可以采取保留部分尾款,等到其迁出后再付,或者约定一个违约标准,如果房主晚迁出一天,就要支付一定数额的违约金。

“尾巴”三:收据保存

签订买卖合同只是房产交易开始的一个过程,后面也有可能引发很多纠纷,所以在买房过程中注意保留好收据。如双方签订两份书面确认书,共同签字,各自保留,这样可以同时保证双方利益;购房者付款时不要忘记让对方出具收据,要求其明确写出所收到的是哪款项及数额。(罗昂)

买卖二手房 浙联来帮忙
400-6379-098

旅游导航
订版热线: 63232112 63232133
友情提示:本栏目仅为信息提供和使用的双方搭桥,信息内容的真实性、准确性以及由此产生的后果,由信息提供者负责。您使用这些信息时,请注意查验各种相关文件和手续。

景区宾馆内设有大小型会议厅,娃娃鱼养殖基地,拓展基地。
山水画廊 卧龙谷
丽景门景区——卧龙谷旅游直通车
地址:嵩县车村镇卧龙谷景区
旅游热线:63503777 66573238

康辉国旅
许可证号:L-HEN-GJ00016

北京双卧精品5日游 800元
桂林山水纯玩5日游 1160元
华东5市+乌镇双卧7日游 1060元
昆明、大理、丽江双飞7日游 特价
港、澳双飞高品质5日游 1680元
电话:13663870346 63300188
地址:唐宫大厦7楼

大自然旅行社
许可证号:L-HEN-GN02781

中国莲花温泉成团特价
昆、大、丽双飞7日游 1380元
昆、大、丽+版纳双飞9日游2700元
海南双飞特价
电话:15539737057 15038737069
地址:火车站西宝大厦506室

洛阳中旅
许可证号:L-HEN-CJ00015

北京休闲6日游 880元
桂林、阳朔5日游 1080元
昆、大、丽双飞7日游 1380元
华东5市双飞6日游 1480元
海南浪漫双飞5日游 特价
泰、新、马10日游 3880元
报名电话:62222060 13303793565
报名地点:南昌路申泰大厦8楼

洛阳中旅
许可证号:L-HEN-CJ00027

泰、新、马品质10日游 3880元
港、澳直飞5日游 1480元
桂林洛阳起止5日游 1380元
海南双飞5日游 1980元
电话:63938810 63638810
地址:中州中路邮政大厦704B室

欢乐假期旅行社
许可证号:L-HEN-GN02075

洛阳直飞厦门大型豪华包机
A线:厦门鼓浪屿、南普陀、集美、胡里山炮台包机双飞4日游 1480元 每周五发团(本周11月23日,下周30日)
电话:64387108 18003791868
地址:创展国际贵都2-1409室

河南海外洛阳分社
许可证号:L-HEN-GJ00019

包机
泰、新、马10日游3980元
泰一地7日游 2980元
埃及8日游 9500元
德法两国7日游 9600元
电话:63225186 15837994409
地址:七一路九州大厦1603室

洛阳中旅
总部:申泰大厦 许可证号:L-HEN-CJ00015

昆、大、丽温泉双飞7日游 1450元
海南纯玩双飞5日游 2280元
桂林洛阳起止5日游 1350元
厦门、鼓浪屿土楼6日游 1390元
新、马、泰品质10游 3880元
电话:13949299790 13083642279
报名地点:数码大厦B座717室

洛阳青旅
许可证号:L-HEN-GJ00005

北京双卧5日游 780元
昆、大、丽挂三纯玩双飞7日游 1580元
海南双飞5日游 特价
港、澳双飞5日游高品质团 1580元
线路查询:www.96100.net
电话:63305111 63305799
地址:金谷园路72号滨江大厦

河南国旅洛阳分社
总部:锦茂大厦 许可证号:L-HEN-GJ00002

港、澳高品质5日游 1750元
新、马、泰10日游 4580元
澳、新13日游 13000元起
巴厘岛纯玩5日游 4900元
电话:64606658 64609713
报名地点:南昌路锦茂大厦1411室

洛阳国旅
许可证号:L-HEN-CJ00003

厦门、鼓浪屿土楼双飞6日游 1460元
昆、大、丽双飞品质7日游 1480元
华东5市双卧7日品质游 1160元
桂林阳朔冠岩纯玩5日游 1200元
海南休闲双飞5日游 2180元
电话:64325061 64612278
地址:九都路旅游大厦5楼国内部

康辉国旅
许可证号:L-HEN-GJ00016

北京汽卧4日游 特价
昆、大、丽双飞7日游 特价
华东5市+乌镇双卧7日游 1000元
游台湾送香港双卧10日游 3380元
泰、新、马、双飞10日游 3880元
电话:63122556 13323888231
地址:唐宫大厦7楼

河南中旅洛阳分社
总部:春蕾大厦 许可证号:L-HEN-GJ00012

澳大利亚包机 新西兰机
郑州起止,全程领队
电话:65596558 春蕾大厦10楼

洛阳华龙旅行社
许可证号:L-HEN-GN03073

西安精品3日游 550元
西安、法门寺3日游 540元
西安单高2日游 560元
延安、壶口单高3日游 630元
华山、兵马俑单高3日游 798元
电话:68622292 15803796111
地址:七里河什丹大酒店2楼

洛阳中旅
总部:申泰大厦 许可证号:L-HEN-CJ00015

厦门+永定土楼双飞6日游 1750元
海南双飞5日游 1880元
昆、大、丽双飞7日游 1360元
港、澳双飞5日游 1480元
新、马、泰双飞10日游 4180元
报名电话:63193259 13303885500
报名地点:中州中路数码大厦B座1515室

洛阳青旅
许可证号:L-HEN-GJ00005

海南双飞5日游 特价
昆、大、丽双飞7日游 1280元
厦、澳品质双飞6日游 1380元
泰、新、马品质10日游 3780元
厦门、武夷山双卧7日游 1580元
海南双飞5日游 1800元
电话:64871777 13949290299
报名地点:数码大厦B座2006室

旅游百事通
许可证号:L-HEN-GN03094

门店:唐宫西路店 许可证号:L-HEN-GN03094
半价机票免费游厦门
(免厦门当地吃住门票交通费用,只需付洛阳-厦门往返机票1390元)
每周一、三、五发团
支持洛阳航空发展,政府全额补贴!
电话:68600377 18003886923
地址:唐宫西路52号各大旅行社均可报名

洛阳青旅
许可证号:L-HEN-GJ00005

港、澳双卧7日游每周六发含全陪
新、马、泰10日游 3780元
昆、大、丽双飞7日游 1500元
海南双飞5日游 1980元
电话:63636880 18638886189
地址:中州中路数码大厦B座1413室

洛阳中旅
总部:申泰大厦 许可证号:L-HEN-CJ00015

港、澳高品质5日游 1480元
卓越泰、新、马10日游4380元
欧洲10国14日游 11300元
南非、迪拜10日游 11800元
报名电话:13837946066 13015552309
地址:申泰大厦7楼

康辉国旅
许可证号:L-HEN-GJ00016

海宁皮革城 直通车1日游35元
天天发团
热线电话:65261998 15978663998
地址:华源财富广场B座707室

洛阳中旅
总部:申泰大厦 许可证号:L-HEN-CJ00015

昆、大、丽洛阳双飞7日游 1580元
港、澳品质双飞6日游 1380元
泰、新、马品质10日游 3780元
厦门、武夷山双卧7日游 1580元
海南双飞5日游 1800元
电话:64871777 13949290299
报名地点:数码大厦B座2006室

大自然旅行社
许可证号:L-HEN-GN02781

养子沟1日游 138元
养子沟+龙溪2日游 238元
地址:涧河桥东星河国际大厦908室
电话:15896642626 60863353

河南人民国旅
许可证号:L-HEN-GN01194

台湾精品8日游 4680元
台湾、港、澳双飞10日游 3580元
港、澳双飞6日游 1380元
北京夕阳红6日游 880元
海南双飞5日游 1960元
厦门武夷山双卧6日游 1760元
报名电话:63195986 63191056
地址:洛阳中央百货大楼14楼1402室