

购房指南

# 购买二手房 要做足功课

对于许多有购房需求的人而言,从成本考虑以及为了减少装修的麻烦,购买二手房似乎是个不错的选择。但是对于许多购房者而言,因为是第一次购房,经验较少,那么在购买二手房时需要尽可能防范风险呢?

## 首先要核查房屋权属状况

购买二手房,第一选择当然是具有70年产权可以过户的房屋。毕竟购买小产权的房屋,无法办理房产证,同时也无法过户,对于购房者的保障比较小,未来法律风险极大。为防止出现产权问题,交易之前尽量要求业主出示房产证的原件,核实房本,并且查看房屋是单独所有还是属于共有,如果房屋属于共有,应当要求共有人签订同意售房声明。

## 注意房屋上是否有业主落户

很多购房者买房为了落户,尤其是花高价买的学区房,但是一些业主往往在卖房后拒绝迁出户口,最终形成纠纷。需要注意的是,因迁户所产生的纠纷并不在法院审理范围之内,而是由公安机关管理。所以许多购房者起诉到法院要求对方迁出户口,往往会被驳回起诉。所以在购房合同中针对户口的迁出约定一定数额的违约金,或者留存一部分尾款,待业主迁出户口后,再向其支付。



资料图片

## 看房屋是否符合“满五唯一”等条件

很多中介或者业主在出售房屋时,会打出“满五唯一”“满二唯一”等噱头。因为房屋符合“满五唯一”条件,则购房者可以免交个人所得税和增值税,“满五不唯一”,则不需要缴纳增值税;“满二唯一”是免交增值税的。故业主持有房屋的年限以及是否唯一,将会直接影响购房者的税费缴纳。因此在购房合同中就房屋是否符合“满五唯一”做出特别约定,或者要求业主提供相关的证明。

## 注意仔细查看合同上的条款

购房者购买二手房往往是通

过房屋中介的介绍,房屋买卖合同也是中介提供。对于第一次购房者而言,面对条款众多且专业的合同,容易看花眼,往往签订时不仔细审查合同,签订后又后悔莫及。签署购房合同时着重细看合同的关键条款,比如房屋价款约定、是否赠送房屋附属设施、房屋过户时间、关于户口迁出的约定、违约责任约定、合同解除条款、争议解决方式等,同时还要注意居间服务合同中居间服务费的承担者以及具体数额。

总而言之,购房可能是许多普通人一辈子的梦想,购房很可能花费一生的积蓄,购房过程中存在的法律风险并不局限于上述几条,希望购房者在购房时能多做考虑,必要时可以聘请专业人士全程协助购房,尽量避免落入陷阱,避免房财两空。

据新华网



### 尊敬的购房人:

为了更好地维护您的合法权益,避免商品房买卖纠纷,请您在购房前,仔细阅读以下提示:

一、请您认真阅读和了解开发企业在销售现场设置的公示栏、公示牌和公示台中载明的项目信息。

二、请确认您有购买意向的商品房所在楼幢是否取得商品房预售许可证;请认真阅读开发企业在销售现场公示的商品房销控表,您购买的商品房是否处于可售、抵押可售、现房销售状态。购买前要充分了解所购房屋的性质、土地使用起止年限、是否存在抵押或查封等限制情况。

三、认真查验销售要件是否齐全。房地产开发项目在销售

前须取得国有土地使用证或不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预(销)售许可证。购买预售房源时,应注意商品房预(销)售许可证中注明的预售房源信息,不要购买不在预售范围内或已被限制销售的房源。

四、请认真查阅开发企业发布的房地产广告(含简介页、宣传单页等),广告的内容和销售人员对您购房的承诺,可要求在《商品房买卖合同》附件中明确约定。

五、请认真查阅销售现场公示的所有信息,尤其是商品房项目不利因素信息;认真阅读开发企业提供的《商品房买卖合同》(含附件)格式条款。

六、房地产开发企业在未取得商品房预售许可证前,不得以内部登记、VIP卡等形式,向您收取排号费、诚意金、认筹金、保证金、融资、借款等任何预订性质的费用;消费者一定不要参与开发企业的违规销售行为,以免造成损失。

七、您交房款时一定要核对商品房预售资金监管银行名称,并存入商品房预售资金监管账号,按揭贷款购房的要求房地产开发企业和借贷银行将按揭贷款存入商品房预售资金监管账号。

为维护广大购房户的权益,希望广大市民及时向市住建局举报和投诉开发企业销售商品房时存在的违法、违规行为。

监督举报电话:0395-3105309,3515111

## 我要买房

求购召陵区85平方米两室两厅一卫低层或电梯房住宅,35万元左右。

求购100平方米两室两厅一卫,70万元左右。

求购召陵区100平方米三室一厅一卫,38万元左右。

求购100平方米三室两厅一卫。

求购建业·壹号城邦、太阳城120平方米朝南三室两厅两卫住房,60万元。

求购召陵区100平方米

## 为您服务



两室两厅一卫,23万元。

求购100平方米三室两厅一卫,30万元。

求购会展中心附近110平方米复式毛坯房,50万元左右。

## 我要卖房

嘉业·城市花园一期九楼电梯小两房,面积76平方米,精装修,附带部分电器。小区环境优美,物业完善,24小时温泉热水。紧邻郾城区正在建设的第五实验中学,漯河一高新校区,漯河五高,漯河实验中学环绕,投资、居住皆宜。售价63万元。

友爱街与马路街交叉口两室一厅住宅,面积103平方米,中层,简装,全套家具家电八成新,赠送超大阳台,市中心生活便利,周围有漯河三中、漯河二中、五一路小学,5分钟步行可至河堤。售价55万元。

恒大名都五楼,95平方米,三室两厅一卫,精装、有地暖。价格面议。

交通路与受降路交叉口东方时尚公寓七楼,45平方米,精装修,家电齐全,售价30万元。

御园河堤观景房,面积179.39平方米,四室+茶室+两厅,精装修,美国约克全变频水机,中央空调+新风系统,橱柜、吊柜、

集成灶、热水器、净水机等电器设备齐全,乌金原木家具,售价200万元。

香水百合小区临街七楼八楼小复式,80平方米(七楼43平方米,八楼37平方米),价格面议。

幸福春天小区两室两厅毛坯房,90.32平方米,六楼(共11层),价格面议。

漯河五中家属院四楼,三室一厅一卫,102.2平方米,售价40万元。

淞江芳园东区一室一厅一厨一卫,59.49平方米,五楼,精装修,小区中央空调,24小时地下水,售价30万元。

建业森林半岛别墅,268平方米,六室三厅三卫,豪华装修,售价500万元。

阳光福园两室一厅毛坯房两套,分别为88平方米、67平方米,手续齐全,价格面议。

大学路广电小区三楼,109平方米,两室两厅一卫,精装修,家电、家具齐全,全屋木地板,有车位,售价60万元。

## 有房出租

双汇路中段景园商务酒店院内,有三栋小楼,1800平方米,46个房间,两个各200平方米的大厅,水电齐全,有停车场。整租、分租均可。价格面议。

海河路与黄山路交叉口东北角白云药店楼上五楼,三室二厅,140平方米,家具、水、电、气齐全,没有物业费,每月1200元,常租优惠。

祁山路与牡丹江路交叉口东南角有一门面房带货转让,店内主营家居内衣,有固定客源,价格面议。

泰山路北段原市检察院家属院,四楼三室二厅一卫,120平方米,有车位,拎包入住,院内安静

舒适,交通生活便利,距实验中学、育才小学很近,月租1000元。

MOCO新世界一室一厅,60平方米,南户,精装修,电器齐全,月租金1000元,押一付三。漯河一高陪读优先,长时间租用价格可适当优惠。

MOCO新世界,90平方米,两室两厅一卫,精装,家具齐全,有地暖。漯河高中陪读优先,月租金1500元。

太行山路与海河路交叉口太行山公寓五楼,精装修,84平方米,空调、热水器、办公用品、家具齐全,可办公、可商用,租金面议。

想要了解以上房源信息,就快拨打电话:18603950232(同微信号)吧!

想要刊登买房或卖房的亲,请把您的详细房源信息或购房需求发送到QQ:542068024或拨打电话:18739526097,《漯河日报》房地产业务部将竭诚为您服务。

本报记者 刘丹 整理