

验收二手房九注意



资料图片

一手房验收房屋质量是关键。二手房交易注意事项也不可忽略。对于二手房，有人提出，二手房多是业主住过多年的，应该不存在什么大的房屋质量问题，是否就不用验收了呢？对此，专家认为，购买二手房同样需要验收，并且由于二手房涉及前业主的很多遗留问题，因此需要从硬件和软件两个方面进行查验。

1 各项费用须结清

买家在收房时，必须确认原业主已结清水电、煤气、电话、电视、网络、物业管理费等费用，以免自己承担不必要的费用。

2 注意核对物品清单

当前二手房市场上大多是一些带装修的房屋，在签约时，买家还要与卖家把附送的物品列明清单及数量，对于一些家电产品建议列明型号、牌子等，方便收楼时核对物品是否与合同相符。

3 房屋产权是成交关键

查房屋产权是成交的关键，因此在买房前要先查看房屋产权的完整性和可靠性，尤其要查清楚房产证上的业主是否与售房者是同一个人。

注意产权证上的房产部门是不是真实的，看清房屋是公房还是私有房。因为有的房屋是以标准价格购买的公有住房，有些单位在向职工售房时，与职工签有合同，原单位有权优先购回，这样的房屋，买时价钱一定很低，但如果到了年限购回时，这样的房屋不会属于自己。

所以在购买这类房子时，一定要弄清原单位是否同意出售该房屋。在弄清房屋产权的同时，要弄清房屋的年限，有的房主为了尽快出手，故意把房屋建成的时间说得很近，这就需要看清房产证。

4 二手房市场价位

在买房前应对该物业所在区域的二手房价格有所了解，这样在购房过程中，出价及还价都可以做到心中有数。

二手房交易手续较为复杂，稍有不慎便会落入“购房陷阱”。如果是通过中介购买二手房，若买卖双方决定交易后，先由买家将房款预先存入中介公司指定的银行账号，并于成功递件及成功过户后，由中介公司转交首期款及尾期款给卖方，切莫对交易过程中任一环节掉以轻心。

5 发票是否齐全

买家收房后，通常客户都要办理一些过

户手续，例如过户的税单、有线电视、电话、网络等转名手续的发票是否齐全，否则买家无法使用相关的服务。

6 户口问题

不少二手房买家购房是为了解决孩子的教育问题，因此买家应该对入户情况等有关事项宜作谨慎了解，要确保原户口全部迁出，这样才能保证新买家购房后能顺利地迁入。

7 旧房的历史

要了解二手房是哪一年盖的，还有多长时间的土地使用期限；哪些人住过，什么背景，是何种用途；是否发生过什么事情等。

8 内部设施验收

二手房很多都有水电方面的问题，一些老房子水电方面可能存在着跑冒滴漏、电路混乱等问题。

墙壁，一般来说，如果二手房没有经过临时的粉刷，那么墙壁有渗水的话，会有泛黄或者乳胶漆“流涕”的迹象。还有就是墙壁是否有爆裂或者脱皮等明显的问题。

地面。主要是要看清楚踢脚线部位有没有渗水迹象，包括乳胶漆或者墙纸表面有没有异常。

防水。旧房子验防水的难度可能更简单点。下去楼下借看一下天花板，看看是否有漏水现象。

此外，验收房子时最好将放置好的家具搬开，检查一些部位是否存在掩盖的问题。了解煤气的接通情况，是否已经换用了天然气；小区有无热水供应，或者房屋本身是否带有热水器。了解住宅的内部结构图，包括管线的走向、承重墙的位置等，以便重新装修。

9 二手房验房时间段

建议购房者一般在三个时间段看房后，才能最大限度地发现房屋质量问题。

一、在晴天白天看房，重点注意房屋的采光、通风和室内外墙体结构是否良好。

二、另外晚上再去看一遍，因为入夜后看房，可充分了解小区是否安静，是否存在周边噪音的干扰，小区物业管理是否安全，有无巡查和安全防范措施，这些情况在白天是无法看到的。

三、下过雨后看房，无论业主先前对房屋进行过怎样的“装饰”，都逃不过雨水的“侵袭”，这时候房屋墙壁、墙角、天花板是否有裂痕，是否漏水、渗水就能一览无余。尤其要留意阳台、卫生间附近的地板，看看有没有潮湿发霉的现象。

晚综

房产顾问

房产“更名”和“过户”有区别

房产更名是指不动产登记还没有办理好的前提下，对购房合同上的名字进行变更，通过签合同的形式使业主的身份变更。房产更名主要包括以下几种情形。

第一种是信息的变更，业主所有的信息都必须以新身份证上面的信息为准，哪怕是名字有了变更，也要到房屋管理局及时更改过来。

第二种情况可能就是夫妻双方之间名字的变换，如果是这种情况，是需要收取工本费，但是不需要收过户费用的。

第三种情况就是，可能不是夫妻之间的更名，还是其他关系，比如业主发生改变，他们这个时候是需要缴纳过户税费的。

房产过户是说通过转让、出售、赠予，或者是继承的方式改变房屋产权。也就是说，在不动产登记已经办理好的前提下，我们个人亲自去房管局办理产权变更手续的。而且根据国家相关法律规定，我们只有在房屋管理局进行了过户登记，才能够算产权转移完成，所

以说如果是房产过户，那么势必需要到房屋管理局办理手续的，而且过户的方式和程序都不一样，并且每一种过户方式所产生的税费也是不一样的。

这两者之间最大的区别就是看是否进行了不动产登记，房产更名是指不动产登记还没有办理好，但是房产过户就是一定要已经登记了不动产。而且这两者之间产生的费用也是有区别的，房产过户，过程中所产生的费用，肯定是要比房产更名过程中产生的费用要多。很多人在这方面不是太清楚，为此也白白多花了很多钱。因为每一种过户方式所产生的费用都不一样，所以过户的时候一定要仔细算一下。

最后要特别提醒，不管房产过户或更名，都要看清楚房屋是否存在房产共有人，因为只有在房产共有人同意之后，我们才可以进行房产更名或过户，这样才是具有法律效应的。

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；请认真查阅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）售许可证中标明的预售房源信息，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。