



和新商品房相比,二手房的价格比较实惠,不少购房者更愿意购买二手房。但二手房的交易过程中,很容易出现各种纠纷。上期,本报就此话题征集读者观点。不少读者来电来函反映了自己所遇到的问题,认为买房前要详细了解房屋情况,并提出了一些很实用的建议。

买二手房:做足功课 摸清底细

□晨报记者 陈海寅/文 王磊/图

通过调查记者了解到,购房者寻找二手房源大多是通过三种途径:中介公司、熟人介绍和房屋出售广告。不管通过哪种途径获知信息,受调查者一致表示,一定要在签订购房合同前全面了解房屋情况。如有无房产证、产权是否明晰、房屋是否在租、土地情况是否清晰、房屋有无质量问题等。

有无房产证

鹤山区的刘先生生在邮件中说,他曾看中新区某小区的一套房子,只是该房屋没有房产证。“我犹豫了几天,最后放弃了。买房子要耗尽我多年的积蓄,一定要买有房产证的房子才安心。”刘先生说。

刘先生的一位律师朋友告诉他,房产证是证明房主对房屋享有所有权的唯一凭证,没有房产证的房屋在交易时对买房人来说有得不到房屋的极大风险,房主可能有房产证而将其抵押或转卖。即使现在没有,将来办理取得后,房主还可以抵押和转卖。

“小产权房问题在我市虽然不很突出,但买房人如果遇到小产权房在售,也要多注意。国土资源部于前段时间表示要在全国范围内清理小产权房,虽然具体方案还未出台,但小产权房的未来命运很难预测。在这种情况下,一定要谨慎购买,不可图一时便宜而给日后留下麻烦。”刘先生表示。

产权是否明晰

浚县的宋先生给记者讲述了他购买二手房时遇到的窝心事。“去年年底,我在广告上看到新区北部有套房子出售,卖房人是个20多岁的小伙子,他说父亲得了重病,家里急需用钱,就由他出面把房子卖掉。”宋先生说,他来新区看了三次房,最后决定买下。但准备交易时,房子却不能卖给他了。“原来那个小伙子是想瞒着家人把房子卖了做生意,但房屋产权在其父亲名下。他家人知道后都不同意,房子也就卖不成了。”

宋先生说,虽然他并没有遭受经济损失,但也浪费了不少精力。这件事之后,他特别对房屋产权问题做了了解。他说,该男子确实没有权利卖掉其父亲名下的房子,即使是房屋共有人也不行。“一些房屋有好多个共有人,如继承人共有的、家庭共有的、夫妻共有的,对此买房人应当和全部共有人签订房屋买卖合同。如果只是部分共有人擅自处理共有财产,买房人与其签订的买卖合同未在其他共有人同意的情况下一般是无效的。”

“在此我提醒其他买房人,买房时不妨向卖房者提出一些合理的要求,如上述我所遇到的情况,卖房人若称其父亲重病不方便出面,买房人可以提出让该男子出具一张其父亲授权的委托书,在公证处进行公证。”宋先生说,买完房子后,也可以和卖主进行公证,证明自己已按市场价购得这套房子并已在办理相关手续,在此期间房屋的所有权在买主手里。“即使买到出现问题的房子,就凭这些证明,在法律上买主也是合法所得。”

房屋是否在租

不少二手房在出售的时候,都存在出租的现象。一些读者表示,最好不要购买在租的房子。因为房屋买卖合同不能对抗在先成立的租赁合同,而这一点又会被很多购房者、卖房者和中介公司所忽视,很容易引起纠纷。

“去年年初,我急需在自己所住的小区内再购买一套房子。因为时间紧急,所以出价比正常的价格高3万元。此价一出,立即有房主和我联系。我去看了两次,觉得房子还可以,就想赶紧交款签合同。”新区的刘先生说,可那套房子当时正在出租。“房主说,他一定会跟房客协商好,肯定能马上把房子腾出来。”

“可房子还是延期一个多月才交给我,房客以合同未到期为由拒绝搬走。”刘先生说他不知道原房主和房客怎么协商的,最后房客一直给他打电话。“房客说,自己和原房主签了一年的租房合同,现在住了还不到半年,原房主就突然让他在一星期内搬走。搬家折腾不说,一星期内也很难找到合适的房子。”

这件事让刘先生既气愤又无奈,但购房合同已经签过,他只有等房客找到房子搬走后才能入住。

土地情况是否清晰

一位署名为“冬凌草”的读者在邮件中提到,买房人还应该注意房屋所在的土地使用性质,是划拨还是出让。“一般情况下,划拨的土地是无偿使用,政府可以无偿收回;但如果房主已经缴纳了土地出让金,土地便属于出让性质,房屋产权人便可享受较完整的权利。”“冬凌草”表示。

“另外,土地的使用权分为70年和40年。一般商品房的土地使用权都是70年,公寓类的房屋则为40年。买房人在购房时,一定要注意土地的使用年限。”“冬凌草”说,假如一个房屋的土地使用权仅有40年,而房主已经居住了十几年,这样的房子买了就不值了,远没有购买土地使用权为70年的房子划算。

查看房屋质量

“二手房都是现房,大多数购买二手房者是为了尽快居住,但交易前一定要仔细查看房屋质量。”新区的张先生在来电中讲述了他朋友购买二手房的经历。

“朋友看上了新区某小区顶楼的一套房子,对户型和价格都很满意,很快便买下入住。住了没两个月,就发现厨房和卫生间房顶漏水。可是房子已经过了保修期,而房子所在的小区管理又比较混乱,朋友和原房主及小区的开发商单位交涉了好多次,也没解决问题,最后自己花了1万多元修了房顶。”张先生说。

“我建议购买二手房的人看房时不仅要在晴天看,也要在雨天看,查看房屋有无漏水等问题;不仅白天看,也要晚上看,查看房屋周边的安全问题及有无噪音污染。若是已装修的房子,卖房者都会把装修费用计算在内,购房者要看这些装修和附带家具的使用年限及有无质量问题。除此之外,还要看下水管道是否堵塞、房屋的物业费、水费、电费、天然气费有无拖欠等。”张先生表示。



▲ 小区规划好、房屋质量高、物业服务佳的房子在二手房交易中最受购房人青睐。

除了在购买前要详细了解房屋信息外,不少读者还提出了其他实用性很强的建议。

买到到房管部门查询信息

新区的岳先生在来电中说,他建议购房者在买房前到房管部门查询房屋信息,这样的信息更准确,更清晰。

“房主的介绍难免会有一些虚夸的成分。要想掌握房屋的确切信息,还是到房管部门查询比较好。”岳先生说,购房者可以约房主带着房产证、身份证等证件,一起去查询。“看房产证是什么时候办理的,是不是登记在册,户主的名字是否一致等。购房者还可以更详细地了解房屋所在地涉不涉及政府的规划项目,免得入住不久就要搬迁。”

谨慎购买低价急售房

“我买房时曾遇到一位房主着急出售自己的房子,价格特别优惠。我去看了几次,对房子很满意。但准备签订合同时,才无意中听说房主着急卖房的真正原因。”新区的李先生在电话中说,房主的家人接连生病,风水先生说他家房子风水不好。“我虽然不迷信,但还是决定放弃。买房子毕竟是大事,要图个心里舒坦。”

淇县的赵先生在邮件中说,有些房主急售二手房还可能是已了解到该房屋在未来几年要面临拆迁,或者是房屋附近要建高层住宅,会影响采光、价格,所以才着急出售。对此,他提醒买房人在遇到着急出售的低价房时,一定要沉住气,多了解。

根据自己的能力和需求选择合适的房子

也有一些读者表示,购买二手房和购买其他商品一样,也要根据自己的需求和能力选择。

“有人觉得,二手房价格相对便宜一些,就提高了自己的购房目标。但一般而言,二手房的总价并不会比商品房低太多。如果购买了价格过高的二手房,只会给自己增加负担,降低生活质量。”新区的刘女士表示。

“购买二手房,也要看它的周边环境、规划设计和配套设施,选择地段好、配套设施齐全的房子,能给以后生活省去很多麻烦。”刘女士说,如今买房不只是买一套房子,也是买物业服务、买景观。“最好选择实力开发企业开发的小区,再看看物业服务怎么样。”

防止黑中介骗人

“通过中介公司买二手房的人都知道,在正式签订合同之前,中介公司是会让购房者和房主见面的。但是为了提防不法中介公司骗人,和房主见面后要看对方的身份证、户口簿、房产证、土地证等相关证件。”山城区的周先生提醒购房者,在筛选房源时,最好也对中介公司做个筛选,选择正规中介公司推介的房源。

“确定购房后,和房主到房管部门办理交易手续,并保留交易凭证。若是汇款请保留汇款单,若是现金交易请让对方写收据,签名并按手印。”周先生说。

详细了解中介公司的义务

“如果是通过中介公司买房,建议购房者在交易前

先了解清楚中介费用的具体服务内容。有的中介费用不包括协助买卖双方办理房产证、办理银行按揭手续的费用,这就需要双方协商由谁支付这些费用。此外,还要与中介公司协商好中介费的金额以及承担问题。”新区的李先生在来电中表示。

李先生说,一般情况下,中介公司只要促成买卖双方签订合同就算完成义务,买卖双方就应向中介公司支付中介费。但在实际操作中,由于银行按揭贷款等问题导致交易无法继续时,是否应向中介公司支付中介费就成了问题。

合同约定要明确

也有读者表示,虽然二手房交易的买卖合同不像商品房买卖合同那么全面,但一些细节问题还应该约定清楚。

“如合同主体、权利保证、房屋价款、交易方式、违约责任、纠纷解决、签订日期等问题在签订合同时都应考虑进去,若有一项说不清楚,日后就有可能产生纠纷。”新区的秦先生说,不少二手房在出售时都带有租约,对此购房者不能只听信房主的口头保证,最好在合同中明确约定对于租约怎么处理,以及办理房屋交接手续的具体形式和时间。

房主要详细介绍房子的情况

“我想提醒房主在卖房时,一定要详细介绍房屋情况,免得因为介绍失误引起纠纷。”新区的林女士在来电中表示。

林女士说,今年年初她看上一套二手房,房主说自己的房屋购买已满5年。但准备交易时,才发现距5年还差3个多月。因此,还需缴纳总房款5.6%的营业税及其附加和1%的个人所得税。总价约30万元的房子,一下多出近2万元的额外费用。而这笔费用由谁支付,林女士和房主产生了分歧。

“按说这笔费用应该由卖房人支出,但她不肯。她说,要么让我等房子满5年后再买,要么就把这笔钱加上。否则,她拒绝把房子卖给我。”林女士说,房主的态度让她很气愤,但因为没书面约定,最后她只好放弃购买。

优先购买未装修、无人居住过的毛坯二手房

一些读者还提到,他们更愿意购买未装修、无人居住过的毛坯房。这类读者以年轻人为主,他们购买二手房,大多是准备结婚用。

“装修过的房子,价格相对会高一些。而且我们对房屋的装修设计都有自己的审美眼光,已有的装修风格不一定让我们称心。”新区某行政单位的王先生说,他最近打算买二手房,目标就锁定在未装修过的房源上。

“购买别人居住过的房子,总觉得不舒服。虽然是二手房,也想买没人居住过的房子。”新区某企业的赵先生说,尽管这样的房子大多是购买不满5年的房子,原本由卖房人承担的营业税及其附加和个人所得税在交易过程中可能也要买房人承担,但他觉得,只要总费用能比商品房便宜一些,他就会选择购买这样的二手房。