

私下交易二手房麻烦多

□本报记者 高研

许多急需买房的市民,对二手房情况不了解,或者抱着侥幸心理,即使二手房没有产权证,或者产权证不全,都要买下来,岂知购买了无证房,可能会退还给卖房者,可能会钱房两空,因此,购买二手房一定要慎之又慎。

房子买了两年多,还得退还

2007年5月15日,涂某和何某签订《房屋使用权有偿转让合同》,出价5万元从何某手里买下一套约100平方米的房子。此房是何某单位所分的福利房,何只有使用权。他们当时在合同上约定,涂某先支付4.5万元,何某负责办理过户手续,等产权证办下来且过户给涂某后,再付余额5000元。

但是,两年时间快过去了,何某仍没有为房子办理产权证。令涂某意外的是,2009年2月,涂某突然接到法院传票,请求法院判决解除两人的《房屋使用权有偿转让合同》,涂某将房屋退还给他。

交易二手房要避风险

对此,内蒙古文胜律师事务所苗



荣盛律师表示:“无论是商品房,还是福利房,购房者或居住者在未取得房屋产权证的情况下,将所购的房屋再行出售,违反我国法律的有关规定,为此签订的房屋转让合同无效。购房者如果要购买这样的房屋,首先应该

对所购买房屋的状况加以了解,如该房屋土地性质、土地出让金缴纳情况、房屋建设情况,以及尚未办理房产证的原因。

购房者若买这样的房子,应当签订房屋转让合同,尽管此时签订的

房屋转让合同无效,但该合同在转让人取得房屋产权证后即有效合同。在该合同中应当为双方设定严格的权利义务,如转让人应办理的各项手续,购房者的付款方式等,确保购房者的利益能得到最大限度的保护。

像这种房子的特殊性,购房者应当谨慎付款。购房者在转让人的房产证未取得之前,付款后得不到保障,因此购房者在付款时应谨慎,不要轻易付款,而应当利用付款制约转让人。当然,如果确实需要购买无证的二手房,最好是通过中介公司。一些大的、诚信度较高的中介公司可以对转让人的行为加以制约,还可要求中介公司对双方的合同履行提供担保,以尽可能地规避风险。

二手房私下交易麻烦多

据居必达房屋满都呼介绍:“目前,在每年成交的二手房当中,仅50%的交易是在中介公司办理的,还有一半,都是双方私下交易的。私下交易二手房,常常会留有隐患,并引发许多矛盾和纠纷。首先,在产权上很麻烦。有三类二手房是不能出售的:第一类是纯粹不能买卖的房屋;如被法院查封的房屋、与学校教学区

不能分割的房屋、属于拆迁范围的房屋、已作为抵押物的房屋等。第二类是夫妻双方一方同意出售,或夫妻离婚后对房产判决不明的房屋。第三类是同一居所人员未能具结,或子未经父母(产权人)同意出售的房屋。由于是私下交易,买卖双方缺乏对有关政策法规的了解,购房者又不易掌握卖房方的真实情况,极易造成产权不能过户、交易中途夭折,或虽然成交但由于卖房者家庭出现矛盾,不得不再次变更的结果。

其次,在房款上很麻烦。私下交易往往缺乏相互信任,卖房者急着拿钱,购房者急着要房。由此常常会产生订金或房款付了,产权证却迟迟办不下来;房屋不能如期交付或是房屋交付了,钱却拿不到,拿不完整等情况。

第三,在物业上很麻烦。二手房的买卖不同于商品房,完成产权过户,并不意味着全部交易的结束,还有诸如卖房者户口须迁出,物业管理费要结算,水、电、煤气、电话、有线电视等费用要结清等。私下交易,买卖双方由于缺乏经验,经常会忽视或遗漏某些项目,造成经济损失和引来纠纷。

二手房评估

本栏目热线:0471-3369161 13674745969

□本报记者 高研

本期评估嘉宾:

居必达房地产经纪公司评估师:满都呼 内蒙古自治区注册房地产经纪人、房地产经纪人分会常务理事

玛雅房屋公司评估师:李臻 对二手房评估有较丰富的经验,从事二手房评估、买卖工作4年多

1、东库街将军花园名仕园复式结构,162平方米,六楼(共六楼),2004年房,高档装修。

优点:地段好,周边配套完善,房龄短

缺点:面积大,楼层高,过户成本高

满都呼评估价:48.5万元左右

李臻评估价:48万元左右

2、北垣街百灵小区附近,2室1厅1卫,86.4平方米,二楼,2000年房,高档装修。

优点:地段好,中小户型,楼层好,房龄短

缺点:周边教育配套不完善

满都呼评估价:26万元左右

李臻评估价:26.5万元左右

3、新城区艺术厅北街内蒙古教育出版社家属楼,3室1厅1卫,76.15平方米,四楼,1990年以前

房,简单装修。

优点:地段好,周边配套完善,楼层好,中小户型,

缺点:房龄长

满都呼评估价:19万元左右

李臻评估价:19.6万元左右

4、八一市场北门新城区第一幼儿园对面,1室1卫,39.77平方米,五楼,2005年房,中档装修。

优点:地段好,周边配套完善,小户型,房龄短

缺点:东西楼

李臻评估价:8.9万元左右

满都呼评估价:9万元左右

5、鼓楼东侧南马神庙街,2室2厅1卫,92平方米,六楼,1996年房,简单装修。

优点:地段好,周边配套完善,中等户型

缺点:楼层高,房龄长

满都呼评估价:24万元左右

李臻评估价:24.3万元左右

6、团结小区东区,2室1厅1卫,75平方米,四楼(共四楼),2002年房,中档装修。

优点:中小户型,房龄短,交通便利

缺点:物业不太好

满都呼评估价:18万元左右

李臻评估价:18.4万元左右



□本报记者 高帆

买房是一件大事,面对呼和浩特大大小小的开发项目,想要买一套舒适心的房子还真不容易。随着人们对生活品质的要求逐渐升高,购房也变得越来越理性。在如今房价一路飙升的情况下,小区的配套设施是否完善代表了小区的成熟与否的标志,配套设施自然成为置业者在买房时的重点考虑因素。

配套设施有项目及区域之分

项目配套、区域配套等等开发商的宣传招牌让消费者看起来更加云里雾里,挑选的难度也大大增强。置业者看一个小区的居住条件是否好,要取决于房子本身,还要关注项目配套设施以及区域配套设施三个方面。居住区生活配套的规划不齐全,小区住户的生活环境肯定得不到保障。

房贷还款得算仔细

在贷款购房的消费者中,似乎大多数购房者都认为,等额本息贷款要远远优于等额本金贷款,但细细算来,并不是这样。

如果我们以申请银行个人住房贷款50万元,期限30年为例,等额本息还款法从第一次到最后一次还款额均为2841.46元,而等额本金还款法第一次还款额为3683.89元,最后一次还款额为1395.26元。这也就是说,“等额本息法”还款压力均衡,而“等额本金法”还款初期压力较重,以后随着还款次数的增多,压力逐渐降低。

如果单纯从利息总数上比较,仍

拿上面的例子来说,等额本息还款法的还款总金额是1022925.6元,利息为522925.6元;而等额本金还款法的还款总金额是914246.6元,利息为414246.6元。虽然前者比后者的利息高出10多万元,但是前者由于每月的还款额固定,可以有计划地控制家庭收入的支出,也便于每个家庭根据收入情况确定还贷能力。

一般说来,等额本息还款法比较适合年轻人,他们开始收入不多,而起初的还贷负担也相对较轻;等额本金还款法比较适合中老年人,他们有一定积蓄,可以先承担重一些的还款压力。

吕兴琳

把握居住环境配套品质

宇翔房产的销售经理刘军女士介绍:“配套一般分为两类:一是项目的自身开发的配套设施,指在楼盘开发过程中,开发商自己规划并投资建设的各类配套设施。例如小区内的绿化、停车场、会馆、商业街等等。另一类是区域配套,主要指楼盘所属区域的周边固有的各类配套设施。例如教育、医疗、文体、商业、金融邮电、社区服务等最基础的类目等等。这些配套设施是开发商在项目开发前就已经存在的设施。置业者还要考察这些设施的使用是否方便,距离、规模如何等等。”

挑选配套设施需从多方面考察

生活配套设施在一定程度上是按照人口规模来配备的。所以较大规模居住区的配套设施才会更加完善。消费者在考察时,不光要看全不全、够不够用的问题,还要看什么时候能够投入使用,关注其使用成本是否可以被接受。

棚城项目负责人之一的戴经理也为准备置业的消费者提出了一些建议:“建议消费者在挑选项目配套设施时,要考虑小区项目的规划,以及项目的规模,规模比较大的楼盘相对应的物业会完善一些。另外还要了解开发商的实力以及口碑。如果买期房,置业者可以去考察下开发商以前开发过的社区,了解项目口碑,对比质量后再进行判断。”

商家对配套设施设计更加人性化

在会所、学校、便利店等一些小区硬件配套设施作为关注焦点之外,景观环境也成为了衡量一个社区环境好坏的关键。好的绿化环境,不仅是提升一个社区居住档次的因素,还可以延伸为提升整个居住板块居住感受的砝码,也成为影响人们居住的重要因素。无论是商家还是市政部门,为了改善居民的生活环境,在景观规划上都做了更贴近的改变。

购房故事

买房真累 有房真高兴

工作后一直租房住,每次看到漂亮的家具和方便的家电就想自己要有房子多好啊,这些就都可以买了。无奈囊中羞涩,只好忍。这一忍就过几年了,孩子也有了,每次看到小家伙在狭小的空间玩就想要有套房多好啊。这时刚好楼市下跌,于是决定还是买吧。

开始做计划:1、房子不能太小,最少也得100平方,否则小家伙活动空间太小;2、价格不能高于30万;3、要买已经装修好的。按照这些要求开始找中介看房,周末早出晚归的踏上了漫漫的看房之路,这一看就2个月了,没一个中意的,实在是累哦。有一次无意的坐上了一个小区的班车,一

下车,我就马上来精神了,小区环境实在是太好了,仿佛是走进了公园,心里想不再去别的地方看了,就这里了。立即找中介电话,开始看房,看了十几套,选中一个非常满意的,可是最后一问价格,要35多万,已经远远超出预算了。但我实在不愿再去看房了。第二天带着全家再看了一次那套房,都很满意,就是价格贵了点。考虑到房子和环境确实不错,最后豁出去了,买下吧。

房子是刚装修好一年的,买完就可以住了。办完买房手续后,就在我生日那天,我们全家搬进新居了。有房的感觉真好,有自己的房子的感觉更好。 林青

中信银行首推 出国金融专属借记卡“回卡”

日前,中信银行正式推出“出国全程通”专属借记卡——中信“回卡”。他是银联标准的“理财宝”金卡,是目前国内首张针对出国金融业务的借记卡。“回卡”客户可享受中信银行专属提供的全球关爱服务;可随时拨打95558,尊享英、俄、日、韩等四种语言的翻译服务;可在境外60多个国家和地区的银联商户进行消费。客户更可持卡享受代传递手续费、担保证明、汇出汇款等中信银行“出国全程通”费用打折优惠。

更正启事

复方伸筋胶囊是由我公司贵州高原彝药厂生产的合法药品,批准文号:国药准字Z20027145。由于广告人员没有严格遵守广告法,广告内容未经内蒙古食品药品监督管理局备案,并存在绝对化疗效误导消费者的内容。为保证内蒙古人民用药安全,特对该产品广告内容作出以上更正,通过网上电话订购、邮购等方式购买的药品我公司不保证该药品的质量和使用安全。特此声明

贵州高原彝药厂
2009年6月18日