

买二手房不吃亏 14 事项要记牢

买套房子,对于很多市民来说,是人生中一项最大的消费,所以买房无小事。2015 年连番利好政策出台之后,很多购房者开始抓紧了购房脚步,下面为您整理了买二手房必看的 14 个注意事项,让你看了买房不吃亏!

一、选择中介



如果想通过中介公司进行,必须选一家资信可靠的中介公司是保证安全的前提。所选的中介公司不仅有经验丰富的经纪人员,而且操作也比较规范。

二、查询房屋权属



下家要对房屋的权属情况有所了解。首先,查看房产证上的产权人与上家的身份证是否一致。如果房屋属于共有产权,则还要查看所有房屋共有产权人同意出售房屋的书面证明。在签订房产买卖合同时,共有人如不能到场,需出具经过公证的委托书及代理人身份证件,由代理人代为签合同。其次,把好夫妻共有财产关,《婚姻法》规定,凡是夫妻婚后因购买、继承取得的房屋属于双方共有财产,下家应要求上家出具夫妻双方同意出售房屋的证明。

三、查看房屋年限



一般房屋都有居住年限的,这些在产权证明上会标注清楚。大部分商品房的使用年限是 70 年。但也有个别房屋的产权年限只有 40 年。除了产权年限之外还要了解该房屋从建设之初至今的使用年限是多少。

四、了解装修的状况



原房屋是否带装修、装修水平和程度如何、是不是需要全部打掉;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。

五、物业管理水平



了解该区水、电、煤、暖的价格及缴费方式,是上门代收还是自己去缴;观察电梯是否可以正常使用;了解该区的停车场、小区绿化的基本情况;当地保安水平怎么样,观察一下保安是否有责任心等。

六、了解房屋使用状况



首先,一定要确保房屋的产权证是真实的。根据房屋产权证,下家可以了解到房屋建筑面积大小,房屋用途是办公还是居住等内容。另外,下家可到房屋所在地的房地产交易部门查到房屋有无被司法机关或行政机关依法查封或以其他形式限制权利,是否已设定抵押。

七、实地考察



下家除了向房屋左邻右舍、小区物业公司询问房屋是否做过大修或质量问题外,还应实地查看房屋质量。第一,查看房屋是否有私自搭建违章建筑的情况,如擅自占用屋顶露台、走廊,屋内未经有关部门许可搭有阁楼等。第二,观察房屋的内部结构,如户型是否实用,管线走向是否安全、合理,天花板有无漏水的痕迹,墙壁是否有爆裂或脱皮的情况等。第三,检查水龙头看看出水的畅通情况;查看房屋的供电容量,以防冬夏空调开不了的尴尬;观察屋内电线是否有老化的现象。第四,下家对简单的新装修多一个心眼,有些新装修是为了掩盖房屋本身的质量缺陷,如墙壁上的裂缝、天花板的渗水痕迹等。

八、明确中介收定性质



定金纠纷占二手房交易纠纷的比例较高。若下家把定金交给中介公司,一定要明确终结公司收取定金的性质是代收,还是转交。如果是代收,则中介公司收取定金时应当出具上家的委托书。否则,下家要在居间合同中明确中介公司的转交责任,如约定几天内转交,未能按转交需承担的违约责任等。为了防止上家收了定金之后提高房屋总价,上下家要在书面的定金协议中对购房合同的主要条款达成一致意见,这样下家就会有保障。

九、上下家当面谈合同



即使是通过品牌中介公司交易,也不能完全排除个别素质不高的业务员从中做手脚。因此,在达成交易意向后,买卖双方要对交易中应发生的税费有所了解,具体可到房产交易部门咨询,这样可以防止少数业务员或中介公司借各种名目乱收费。在交易过程中,上下家不要擅自与业务员签订买卖协议,避免业务员将公司业务转化为人业务,使得上下家无法享受中介公司的担保。在签订二手房买卖合同时,买卖双方一定要当面谈好房价、过户时间等条款,不能由中介公司越俎代庖,如此才可以杜绝被赚差价的情况发生。

十、结清水表账单



自来水公司目前实行的是户名住宅地址制度,因此买卖双方不需要办理水表过户手续。按自来水公司的规定,不论是谁使用的,凡发生逾期未缴的按日加收千分之一的滞纳金,如经 30 日催缴后仍未缴清水费和滞纳金的住户,则停止供水。因此,在交房之前,下家要询问上家是否已付清水费,同时别忘了保留交房日上个份的已缴水费账单收据。

十一、告知电表状况



按电力公司规定,凡发现私自拆装总熔丝箱和电表、私自开启封印、擅自变更计量装置等行为均属于违章行为,违者按违章用电处理。因此,在房屋交接验收时,买房必须亲自查验电表有否移动、改装、线路走向是否正常等,同时保留交房日上个份已缴讫的电费账单收据。

十二、协助燃气过户



按照燃气公司的规定,买卖双方必须一起到燃气部门办理过户手续。

十三、结清电话费



有的家庭已经安装了多门电话线路,下家就要仔细问清楚,并且在合同补充条款中约定是一根还是两根线路,是普通电话线还是 ISDN 电话线,转让价是否包含电话线。购房者可以让原房主将电话移走,然后另外申请安装电话。如确因电话线路或号源紧张而非要上家的不可,那么在交房前就要和上家一起到电信部门办一张截止到交房日的结算账单,一并清结后,再办理过户手续。

十四、迁移户口



买二手房,除房屋交接和权利转移以外,上家的户口没有及时迁出,是发生纠纷最多的因素之一,也是最易危及下家利益的一种纠纷。因此,下家在房屋交接日前一天可到房屋所在地派出所查阅上家的户口是否已经迁出。如果上家户口要在交房后才可迁出,则下家一定要与上家就此问题约定清楚。

总之,在二手房交易的各个环节都要注意,看房前的注意事项包括选择可靠中介、查询房屋权属和年限,看房时的注意事项包括了解房屋的装修、物业、使用状况,交易方面的注意事项包括明确收定性质、明确合同内容等,交房时注意结清水电煤气费用。(据搜房网)