

## 二手房买卖猫腻多

# 六大“隐患”需警惕

二手房的交易持续时间相对较长,从签订买卖合同到拿到新的房产证,大约需要一个月。同时,二手房交易涉及环节多,隐含着各种交易风险。业内人士表示,二手房交易环节大概存在以下六个方面的风险隐患,买卖双方需加强警惕,交易风险才可防可控。

### 隐患一:房屋产权不明晰

业主是谁,房屋是否有抵押,这完全可以通过交易中心进行产权调查。调查产权时要了解细节信息,比如房龄,网络信息未必准确,而房龄对一些老公房尤为重要,如果房龄太大,那么贷款时会遇到些问题,银行为了控制风险可能只贷6成甚至更低,而且最高贷款年限也会缩短,考验买家的首付能力和还款能力。再比如动迁房,3年内是不能上市交易的。即便先签订合同到期,过户也有风险。如果遇到卖家毁合同,买家走司法途径也是劳民伤财,值得警惕。

### 隐患二:卖方资质有问题

一定要对卖家的信息进行核实,卖家是不是权利人,这套房屋一共有多少权利人,是否都同意卖房了,没有得到所有权利人同意,房屋不可能过户。

### 隐患三:买房者资质有问题

在房屋交易前,买家是否具备购房资格需要查询清楚,避免“空欢喜一场”。

### 隐患四:不良中介骗术多

个别不良房产中介人员不规范操作,包括暗地里动手脚“吃差价”,不让上下家见面。因此,签订房屋合同时,买卖双方见面是很重要的环节。此外,个别不良中介会用低价房源吸引买家关注,所以明显低于市场价的房源多数是假房源或者房屋本身有瑕疵。

### 隐患五:房屋价格未标清

关于房屋价格的风险,这也是容易出纠纷的地方。当前很多房东都是说“到手价”,应该原本房东支付的税费转到下家承担。哪些房子是可以免税的房东可能自己也搞不清。比如房东承诺是“满5唯一”住房,但审核下来不是唯一的,那就要收所得税,对下家而言可能要多一笔费用,如果不能协商就会引起纠纷。



### 隐患六:“做低房价”纠纷多

“做低房价”,已成为二手房交易的一个“潜规则”。“做低房价”实际上是一种逃税、避税行为,触犯相关法律法规的。卖房者可能面临着无法及时收到全额房款的风险,难维权;对于购房者而言,只能按照做低后的网签价格进行申请,可能会降低购房者贷款的可贷额度,加大购房者的风险;未来,这套房源再次出售时,如按照差额进行计税,会加大差额并增加相应的税费。(据华龙网)

**信报房产**

帮买房人买房  
为卖房人卖房

微信扫一扫  
优惠少不了

信报房产	联系电话:15637662233	赵天	信报房产	联系电话:15637662233	赵天	信报房产	联系电话:15637662233	赵天
铁建领秀城	100平方米	47万元	幸福人家	112平方米	53万元	中铁领秀城	97平方米	45万元
恒大名都	139平方米	71万元	弘昌运动城	114平方米	52万元	北京路鑫河小区	134平方米	48万元
建业森林半岛	116平方米	55万元	弘昌运动城	125平方米	50万元	康诗丹郡	123平方米	55万元
长虹花苑	143平方米	52万元	茗阳天下	115平方米	49万元	新天地	113平方米	65万元
政和花园	130平方米	55万元	旺角天缘	135平方米	55万元	政和花园	150平方米	56万元
中乐百花公馆B区	141平方米	70万元	市政雅苑	230平方米	75万元	东方经典	95平方米	52万元
金杯花园	158平方米	66万元	柳堤春晓	155平方米	80万元	康诗丹郡	118平方米	53万元
东方京城	90平方米	32万元	茗阳天下	137平方米	58万元	雅典阳光	109平方米	58万元
白果树小区	80平方米	40万元	茗阳天下	136.7平方米	58万元	红太阳	102平方米	42万元
茗阳天下	123平方米	52万元	聆波苑	160平方米	58万元	金都花园	99平方米	45万元
报晓新村附近	83平方米	28万元	宝石山庄	220平方米	50万元			
泰安第一城	220平方米	47万元	红太阳小区	120平方米	53万元			
新华西路单位房	80平方米	31万元	建工小区	116平方米	46万元			
申城桥头公园门口	109平方米	41万元	茗阳天下	98平方米	46万元			
康诗丹郡	77平方米	32万元	茗阳天下	120平方米	69万元			
明珠花园	96平方米	40万元	书香世家	115平方米	45万元			
希望花园	154.6平方米	60万元	银杏苑	78平方米	28万元			
希望花园	137平方米	54万元	奥星小区	90平方米	30万元			
博林和谐家园	128平方米	56万元	天朗花园	139平方米	70万元			
四季花城	120平方米	50万元						
军分区家属院	93平方米	43万元						
茗阳天下一期	130平方米	45万元						
昌建欧洲故事一期	124平方米	52万元						

**印象欧洲 21号楼 11楼**

一梯两户 107平方米

三室两厅两卫 现房 未装修

联系电话:15736772310 衣先生

**报晓新村 86平方米 40万元**

5/6层 中等装修 学区房

联系电话:18790061253 查女士