

验收二手房 要注意 7 大方面

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,那么如何验收二手房呢?

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。

各项费用必须结清

各位买家在收楼时,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。

注意交接附送物品清单

当前二手房市场上大多是一些带装修的房屋,在签约时,请各位业主与买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。

发票是否齐全

买家成功收楼后,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。



房屋产权

查房屋产权是成交的关键,因此在买楼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。应先到房管部门进行查册。

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。

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。

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,先由买家将楼款预先存入中介公司指定的银行账号内,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。

内部设施验收

二手房的问题就是水电的问题,一些老房子有可能水电都是存在着跑冒滴漏,存在着电不分路。

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。如果房主在转手房子前做了粉刷也是比较容易看得出的,因为这种粉刷往往比较马虎。从刷痕中也可以隐约看得出一些迹象来,因为房主在转手房子前如果对墙壁进行全体的装修,成本的确有点高。

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。另外,尤其是要看是否有发黑的部位。

把已放家私搬开。有一些人买二手房时,都会看到房子里面还放有一些家具。房主往往会很好心地跟你说:“刚买的,不舍得丢,你能用就拿去用。”话你可听,但工作还得继续,把家具从原墙地面搬开,检查这些部位是否存在掩盖的问题。

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。另外,洗手间与厨房的邻近墙面(另一面)也是可以看见一些迹象的。

有无违规建筑。占用屋顶平台、走廊的情况,或者屋内是否有搭建的小阁楼是否改动过房屋的内外结构,如将阳台改成卧室或厨房,将一间分隔成两间等,阳台是否是业主自己封闭的,这涉及到面积如何计算的问题。

确认房屋的准确面积。包括建筑面积、使用面积和房内的实际面积,产权证上一般标明的是建筑面积,最保险的办法是测量量一下房屋内从墙角到墙角的面积,即所谓地毯面积。

观察房屋的内部结构。户型是否合理,有没有特别不适合居住的缺点;管线是否太多或者走线不合理;天花板是否有渗水的痕迹;墙壁是否有爆裂或者脱皮等明显的问题。

考核房屋的市政配套设施。打开水龙头观察水的质量、水压;打开电视看一看图像是否清楚,能收视多少台的节目。

确认房子的供电容量。避免出现夏天开不了空调的尴尬;观察户内外电线是否有老化的现象;

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。

(据买房网)

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 |
|------------|------------------|-------|-------|------------------|-------|---------|------------------|-------|
| 铁建领袖城 | 100 平方米 | 47 万元 | 幸福人家 | 112 平方米 | 53 万元 | 中铁领袖城 | 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