

# 选购二手房 帮您支四招

专刊见习记者 夏超 实习生 丰国



二手房在契合大众需求的素质上不亚于一手房,有的方面还远远超过一手房。已经从当初的“羞人答答”变成现在住房销售的中坚力量。为此记者走访了几个二手房交易处,却发现有很多要注意的地方。对此,华润地产经理蒋苹认为,选购二手房,要注意一下四个方面。

## 第一招:明确议价期限

有些时候,购房者交了定金,房子没住成连定金也打水漂了。“这是一个议价期限的问题,消费者在购买房屋时一定要注明明确议价期限。只有这样才能使双方利益最大化。”蒋苹告诉记者。他说,下定房屋时要明确中介公司向卖方进行议价的期限,保证议价不成时及时拿回款项。与中介签好居间协议后,要拿份协议原件。在中介议价成功后,应该要求中介将卖方签署的协议和卖方签的定金收条转交给自己。

## 第二招:查相关证件是保障

蒋苹说为了确保买房具有合法资格,查相关证件是保障。这是买房付款与卖方履约的纽带。“比如签约、交房、过户等环节当卖方完成后再相应付款,并且约定卖方违约时买方可



相应推迟付款的权利。为保证资金安全,最好能采用资金监管。”

蒋苹还补充说,消费者在选购二手房的时候还应该了解所购房屋有无抵押、是否被法院查封;是否具有产权证书、身份证件、资格证件以及其他证件;产权有纠纷的或是部分产权(如以标准价购买的公有住房),共有产权,产权不清、无产权的房子,即使房子再好也不要买,以免成交后拿不到产权证。

## 第三招:实地调查很重要

有些购房者没对所购房屋做好实地调查就匆忙签约,造成自己的利益受损,甚至引起一系列的产权纠纷。为此蒋苹提醒购房者应该注意以下几个方面:签约前,买方应作些调查,首先到房屋实地考察,了解房屋的居住情况、相邻关系、物业维修资金和物业收费等情况。其次,买方应

至交易中心查询该房屋的产权情况,有无抵押、租赁或被查封等。再次,到房屋所在派出所查明该房屋内户口情况。最后,如需贷款还应事先向银行咨询贷款条件和可贷成数。

## 第四招:做好过户的最后一步

为了使房款的支付安全可靠,避免不必要的纠纷。蒋苹特别提醒购房者。“房款的支付最好选择第三方作为中介,这样可以避免卖方挪用导致无法过户。避免买房利益受损。”

买方接收房屋时,应根据合同验收设施设备的移交情况,在过户前,尽量避免装修房屋,以防过户后发生纠纷使买卖复杂化。“房屋过户不仅包括产权过户,还须注意水电煤话等其他项过户。烟台很多小区就曾经出现过此种问题。广大消费者应该多注意。另外,如果该屋内有户口,要敦促卖方及时迁出。”蒋苹如是说。



置业有难题,《法律在线》帮您办。  
齐鲁晚报·今日烟台《楼市》每周三帮您解答。

# 逾期办证引发的纠纷

## ■读者来电:

我家住烟台市莱山区,2008年10月20日在福山区购买了一套商品房,签订了《商品房预(销)售合同》。合同约定,房屋产权证的办理时间为2009年5月1日前,如未按期办理房屋产权证,每逾一日,开发商按总房款的万分之一向我承担违约责任,合同继续履行。2010年11月11日,因开发商土地使用手续不合法,导致房产证仍无法办理。我向开发商申请退房,并要求开发商赔偿损失,开发商却只同意按合同约定支付违约金,并要求继续履行合同,不同意退房,双方遂产生纠纷。

## ■律师说法

根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十九条:“商品房买卖合同约定或者《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条规定的办理房屋所有权登记的期限届满后超过一年,由于出卖人的原因,导致买受人无法办理房屋所有权登记,买受人请求解除合同和赔偿损失的,应予支持。”对于本案而言,虽然双方约定了办理房产证的具体时间(2009年5月1日)及未能办理房产证的违约责任(每逾一日,开发商按总房款的万分之一向购房者承担违约责任,合同继续履行),但是由于开发商的土地使用手续不合法,导致合同约定办证的期限届满后超过一年,仍无法办理房产证,林先生合同目的已经无法实现,合同虽然约定开发商承担违约责任后合同继续履行,但是由于此时该条款已经违反了法律规定,属于无效条款,林先生完全可以请求解除商品房买卖合同,要求退房。

如果本案中,买卖双方没有约定具体办证时间,根据《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条之规定,房屋买卖合同的标的物为尚未建成房屋的,办理房产证的期限为自房屋交付使用之日起90日内;房屋买卖合同的标的物为已竣工房屋的,办理房产证的期限为自合同订立之日起90日内。买受人可以依据此规定计算办理产权登记时间,如果因为开发商的原因,在上述期限届满后超过一年,买受人仍无法办理房屋所有权登记,买受人可以请求退房。

(山东平和律师事务所 马洪亮 律师)

区县	楼盘名称	户型	面积(m²)	装修	价格(万元)
芝罘区	金沟寨小区	3-2	137	中装	132
	金沟寨小区	3-2	181	毛坯	132
	天鸿凯旋城	4-2	200.93	中装	256
	桃花街	3-2	85	简装	67
	上夤东路	3-2	70	简装	50.8
	世秀小区	3-2	88.4	中装	65
	福莱花苑	3-2	120.81	中装	100
	上夤西路	2-1	85	中装	53
	二马路	3-2	98	中装	83
	惠安小区	2-1	63.1	毛坯	42.8
	金沟寨	3-2	130+80	精装	145
	金沟寨	3-2	154.93	中装	143.8
	金沟寨	2-2	64.96	简装	58
	金沟寨	2-2	75.36	中装	76
	进德小区	2-1	68.39	中装	66.8
	四眼桥	4-3	145	中装	74.5
	大海阳	3-2	86	中装	60
	东风里	1-1	29.8	中装	25
	白石路	3-1	71	中装	42.6
	文化路	2-1	43	中装	29
莱山区	二中学区	2-1	52	中装	60
	翡翠路	1-1	37.56	中装	26.5
	文化路	1-1	41.3	简装	31.5
	文化路	3-1	54.3	中装	41.8
	中桦家苑	2-2	82.3	精装	64
	华新小区	3-2	77.92	中装	49
	桦林小区	2-1	76.6	毛坯	46.7
	桦林小区	3-1	87.69	中装	52
	中拓假日	2-2	80	毛坯	39
	中桦家苑	2-2	87	精装	66.6
	一中学区	2-1	64.09	中装	54.5
	通世新城	2-2	73.1	毛坯	37.5
	辛庄街	3-1	67.67	中装	42.5
	周乐街	2-1	57.32	精装	60
	四马路	3-2	111	精装	120
	南沟街	3-2	86	精装	96
	洪玉里	3-1	80	简装	75
	南大街	3-2	93	中装	75
莱山区	华信家园	2-1	68	毛坯	50
	兴隆街	3-1	87.35	中装	80

区县	楼盘名称	户型	面积(m²)	装修	价格(万元)
莱山区	四季花城	2-2	77	毛坯	70
	四季花城	3-2	121	毛坯	86.5
	四季花城	4-2	149	毛坯	105
	四季花城	4-2	138	毛坯	107
	四季花城	3-2	117	精装	119
	天合城	3-2	106	毛坯	70
	天合城	4-2	139	毛坯	82
	天合城	3-2	108	豪装	85
	绿色家园	3-2	117	精装	75
	万光府前花园	2-1	61.5	中装	35
	南山世纪华庭	3-2	147	毛坯	90
	南山世纪华府	3-2	158	毛坯	110
	南山世纪华府	3-2	140	精装	118
	海天名人广场	3-2	136.8	精装	135
	南山世纪华府	2-2	106	毛坯	79.9
	南山世纪华府	3-2	146	豪装	122
	世纪华府	3-2	139	毛坯	97
	世纪华府	3-2	139	毛坯	95
	世纪华府	3-2	146	精装	125
	世纪华府	2-2	84	精装	68
莱山区	世纪华府	2-2	108	豪装	73.9
	康乐宫	4-2	200	中装	105
	南山丽景	2-2	93.94	毛坯	57.5
	南山世纪华府	3-2	158	毛坯	98
	南山世纪华府	2-2	108	毛坯	68.5
	万光府前	3-2	153	毛坯	95
	海天名人广场	3-2	153	精装	142
	南山世纪华庭	3-2	163	毛坯	116
	绿色家园	4-2	144.16	精装	117
	绿色家园	3-2	117	精装	77.8
	绿色家园	3-2	93.4	中装	69.5
	绿色家园	3-2	95	中装	65
	大华上海滩	2-2	104	中装	65
	清华园	3-2	124	中装	80
	绿色家园	1-1	36.9	中装	26
	绿色家园	4-2	174	豪装	140
	绿色家园	4-2	136	毛坯	89
	绿色家园	1-1	33.75	中装	23.8
莱山区	绿色家园	1-1	43	中装	33
	绿色家园	5-2	203	毛坯	115

区县	楼盘名称	户型	面积(m²)	装修	价格(万元)
福山区	曙光名座	2-2	65	精装	26
	福天下	4-2	135	毛坯	64
	福海路	3-2	95	毛坯	35
	富豪花园	2-2	60	精装	30.8
	富豪花园	2-1	80	精装	35
	阳光水景	3-2	102	豪装	51
	福祥新苑	2-1	62	精装	28.8
	福景天地	3-2	104	毛坯	48.8
	振华附近	3-1	80	简装	36
	仁隆花园	2-1	61	简装	26
	积金山小区	3-2	93	精装	45
	北三路	2-1	66	精装	28.5
	香逸中央	2-2	80	毛坯	36
	星河城	2-2	75	毛坯	38
	福海阳光	1-1	36	毛坯	14
	环宇嘉诚	2-2	95	毛坯	43
	福利莱小区	2-2	73	精装	36.8
	德胜凯旋花园	2-2	79	毛坯	32
	银河名都	3-2	130	毛坯	58
	北三路	2-2	81	毛坯	36
福山区	北五路	1-1	47	简装	15.5
	福祥新苑	2-2	75	精装	42
	河滨小区	2-2	71	中装	38
	曙光名座	2-2	80	精装	45.8
	北一路	3-2	118	毛坯	43
	富豪青年国际	3-2	106	简装	43
	松霞小区	3-2	83	精装	37.5
	德胜凯旋花园	2-2	87	毛坯	28.5
	福利莱小区	2-1	55	精装	30
	富豪花园	2-2	83	精装	43.8
	环宇小区	2-2	76	精装	32
	月光怡景	2-2	73	毛坯	29
	富豪新天地	3-2	98	中装	44
	星河城	3-2	118	毛坯	51
	福水苑	2-1	51	精装	20
	银河小区	3-2	92	精装	22
	富豪花园	3-2	80	精装	42.8
	德胜凯旋花园	2-1	81	毛坯	35
福山区	德胜凯旋花园	2-2	64	毛坯	29
	福祥新苑	2-1	62	精装	26.8

区县	楼盘名称	户型	面积(m²)	装修	价格(万元)
开发区	丹阳小区	3-2	121.58	中装	72
	丹阳小区	1-1	32.19	精装	28
	丹阳小区	3-2	113	毛坯	72
	丹阳小区	3-1	98	中装	47
	丹阳小区	3-2	123	简装	74
	丹阳小区	1-1	38.72	精装	30
	金域河畔	4-2	91+91	精装	75
	金域河畔	2-2	77	中装	56
	金域河畔	3-2	140+小棚	精装	85
	夹河苑	4-3	136+80	毛坯	99
	夹河苑	3-2	149+车库	精装	125
	夹河苑	3-2	146.09+车库	精装	105
	翠园芳邻	2-2	86	精装	55
	翠园芳邻	2-2	85	中装	49.5
	华电小区	3-2	137.5	简装	71
	华电小区	3-2	137	简装	66
	金胜小区	3-2	132.47	精装	78
	鑫兴佳苑	1-1	56.9	精装	34
	银河怡海	3-2	104+70	精装	99
	银河怡海	3-2	151+90	精装	118
开发区	海信慧园	3-2	117	毛坯	72
	海信慧园	3-2	134.5+小棚	毛坯	88
	天一大厦	2-2	82	精装	55
	天一大厦	2-2	88.73	精装	55
	金东小区	2-1	66	中装	43
	碧海云天	3-2	166.28	精装	142
	静海小区	3-2	203.8	普装	95
	箭景华城	3-2	129	毛坯	57.5
	海澜花园	3-1	132.9	毛坯	56
	旭日小区	3-2	108	简装	52
	怡海翠庭	2-2	118.5	毛坯	76
	星海广场	2-1	73	中装	47
	科信家园	1-1	57	毛坯	28
	金城小区	3-1	110.5	简装	58
	银海花园	1-1	60	中装	42
	凤台山庄	2-2	80.59	毛坯	42
	临海君天下	3-2	203	毛坯	140
	友谊宾馆	1-1	71	中装	41
开发区	永兴花园	3-2	163	毛坯	103
	广源国际	3-2	155	毛坯	90

# 精品二手房源推荐

(网址 : <http://esf.yt.soufun.com/> 房源电话 : 0535-6275523)

