



帮您找房卖房

寻找最合适房源 免费发布二手房信息

本报记者 梁敏 整理

本报特地推出“有房吗”栏目,刊登市民的房屋买卖信息。有需求的读者可以将自己的购房需求编辑短信发送至记者手机18653881001。格式如下:姓名、期望居住区域、求购房屋面积、总价上限、楼层、车库、储藏室、装修、水电

暖气及电梯的要求、其他要求等。有房源急于出售的读者,也可以通过本栏目发布房源信息。要求提供小区名称、房屋位置、房龄、楼层、户型、配房、车库、装修情况及销售价格。最好配一张反映房屋情况的照片。详细情况

可拨打记者电话18653881001咨询,房源信息及照片可发送邮箱qlwbxyg@163.com。

为了尽快帮到发送信息的读者,本报将联系瑞泰房产、天成不动产、鲁源房产、金线房产等泰城最具实力的几家房地产中介公

司,向读者推荐房源或买家。另外,每一位买房者都有自己的购房经历,如果您有奇特的买房故事,也可告诉记者,与众多读者一同分享。如需了解最新的楼市信息,还可以申请加入齐鲁晚报看房团QQ群:111906186。

房源推荐

岱西花园

岱岳区机关二宿舍

位置:青春创业开发区澎湖湾项目西邻

二楼,三室两厅两卫,面积155平方,赠送20平米储藏室,毛坯房,未入住。

阳台为落地窗,宽达1.8米,客厅和餐厅相连,加起来足有40平米。暂未办理房产证,协议可改,售价47万。

岱西花园

质监局团购房

位置:青春创业开发区澎湖湾项目西邻

户型四楼三室两厅,面积128平米,配套房27.8平米,毛坯房。楼前无遮挡,采光好,阳台卧室均朝阳,房款已全部缴清,由于本人转往外地工作,现按原购房价转出,总价43万元。

奥林匹克花园

独院精装别墅

位置:龙潭路(南开发区)该房格局为独院,地上三层地下一层,总共299平方米,带车库,新房,精装修。户型合理,水电暖气齐全,环境优美,交通便利,

物业管理成熟规范,配套设施齐全。生活方便。且该小区内设有幼儿园及小学。

拟售290万元。

常家庄社区

位置:樱桃园水库南邻2006年建成,五层高,该房为3楼,120平米三室两厅一卫,带配套房和车库,简装修,未办理房产证。

拟售价格八十万元。

国山墅

位置:市政府西,东岳大街路

北。泰城著名的高档住宅小区,6月份刚刚交房。此房为6层带阁楼,3室2厅2卫,137平方米,环境优美,物业管理规范。洋房均有电梯,生活极为方便。房主因特殊原因急用钱,欲220万原价转让。

紫欣园小区

位置:白大理石山路南
房源情况:三室两厅两卫,三楼主东户,面积137平方米,赠送储藏室、车位、太阳能、防盗网,毛坯房,未办证,可更名。
价格:拟售120万。

刚买的二手房被催缴物业费

拖欠9年半,应由前房主承担

在二手房买卖过程中,会出现许多大家之前预料不到的问题。比如交易前的各种费用,如水、电、气等,买卖双方通常会觉得一套房子几十万元甚至上百万元,因而忽略了这些几百元的费用。而实际上有些拖欠的费用还真不是小数目。

前不久,《华商晨报》报道了一个例子,进城打工的小张买了套二手房,刚搬进去住了半个多月,物业公司就在他家门上贴出了“欠费清单”。上面显示此住户原房主已拖欠物业公司9年半的物业费,总计1010元。

小张觉得,钱虽然不是很多,但不能白白当了冤大头,当初的购房合同上可是写明的,在双方交接钥匙以前,双方应办理有关物业的交接,包括物业管理,并结清相关费用。但因为没核实信息,结果还是出现了拖欠物业费这个麻烦。

物业公司觉得这笔钱数额较小,所以9年多时间一直没有起诉原房主。又到收取物业费的时候,他们就在小张家门口贴上了催款单。“我们不管你卖不卖房,我们只对房屋所有人催缴欠款。”

无独有偶,尹女士也遭遇了这样的情况,买房时原房主承诺物业费、水费、电费、燃气费等费用没有任何拖欠,而且还把近几年缴纳相关费用的收据拿给尹女士看。但后来入住之后却被告知拖欠五年共9000多元的物业费。

尹女士找到原房主,原房主说那些物业费是单位欠的,原单位黄了,他个人这几年肯定没欠,让她去找原单位去。尹女士千方百计找到了原房东单位的留守人员,得知近些年单位效益不好,连开工资都难,公司员工几乎都离开了,当时相关事宜负责人早已联系不上了,最重要的是单位根本没有能力为尹女士补交这9000多元。虽然她最后自己补交了这笔钱,但总觉得很委屈。



案例分析

卖方应承担物业费

律师认为,小张和尹女士可以要卖方承担拖欠物业费,同时在使用房屋期间拖欠的各项费用都可以要求卖方补缴。转让房屋时遗留的欠费问题,从法律上讲,应该与房产买受人无关。因为合同具有相对性,合同是两者之间的问题,不能涉及第三人。像他们这种情况由于原房主所拖欠的物业费是基于原房主与物业公司之间的服务合同产生的,而在该法律关系中,并没有涉及到后来的买房人,所以他们没有义务支付该部分物业费。房子的转移并不意味着债务的转移。物业公司应该与原业主通过法律途径解决。

第二个案例中,原房主让尹女士去找单位索要该部分费

用是没有法律依据的,因为尹女士与原房主的单位不存在任何依附关系,尹女士没有权利直接找原房主的单位。

鉴于目前尹女士已经补交了原房主所拖欠的物业费,尹女士追回该部分款项最好的方式是通过诉讼直接向原房主请求该部分费用,因为尹女士与原房主的合同中明确约定了:“房子不欠物业费、水电气等任何费用,如有陈欠物业费,由原房主负担”,现在尹女士已经替原房主偿还了应该由原房主补交的物业费,尹女士与原房主之间形成了债权债务关系,尹女士作为债权人要求债务人原房主清偿债务的主张应该获得法律的支持。

案例提醒

交易前清算各种费用

律师提醒购房者,在二手

房买卖过程中,买卖双方通常会忽略诸如物业、水电等费用的结算,所以为了避免这类纠纷的发生,业主在购买二手房时,在确保房屋质量的同时,一定要先查清原房主是否拖欠费用。如有欠费现象应要求原房主结清,最好在买房交易前与原房主一起,把各种费用全部交清,并逐一与水、电、煤气、暖气、电话、有线电视等公司落实。这样虽然麻烦,但是较为稳妥。

另外,买方也可通过预留押金的方式避免产生此类纠纷。比如,买卖双方在签订合同时可以在合同中约定一定数量的押金,在房屋交付后,买方携带产权证到供暖、物业等部门变更合同主体,如果原房主隐瞒事实,房屋确有欠费,而原房主拒不补交时,可以用预留的押金交付。

(宗禾)

二手房课堂

过户和交钱找第三方监管

房屋买卖过程中,交钱和过户虽然是同时进行,但很难像其他商品一样可以一手交钱一手交货。一些充满戒心的购房者特别担心钱打到对方账户上了,可他们突然反悔拖着不给过户。卖房者也担心过户之后拿不到钱。

如何才能安心交易过户呢?买卖双方应该先严格检查交易双方身份证件原件,认真审核业主房产证等相关原件。

买卖双方直接交接的,购房人与房主谈妥成交价格并签好买卖合同后,购房人将钱存在存折上,在约定时间同房主到房产局办理房产手续;在完成房产过户之后,购房人与房主一同到开户银行将钱存入房主的账户。这种方式必须做到买卖双方寸步不移。

为了避免相互不信任影响买卖,双方可以找一个信得过的第三方来交易,比如双方通过公证处交接。这种方式也称为公证处提存。交易双方共同到公证机关办理公证,买方将房款交由公证处代管,卖方在与买方签约登记后,依有关凭证到公证处取款。由于公证处是较有公信力的部门,在公证处的监督下交易双方的权利和义务都会得到很好的保护。但一般需支付千分之三的提存费用。

通过大型、正规中介公司或通过律师事务所交接也是一种方式。交易双方通过与中介公司或律师签署三方合同,然后购房人将钱款存入律师事务所或由中介监管资金,待办完过户手续后,再由中介或律师事务所将钱转付给房主。这种由第三方对交易双方的信息进行审核,并认真审查,反复研究房屋买卖合同,最终签订“三方约”的方式,能够提高交易效率,而且可以增加自我权益保护的砝码,避免因房屋权属不明等造成经济损失和经济纠纷。

(宗禾)