

# 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,加起来有40平米。暂未办理房产证,协议可改,售价47万。

### 恒地·乐活小镇

位置:泰山方特欢乐世界南、电校对过

面积:三室两厅两卫126平。多层住宅,位于4楼。

售价:60万元送15平储藏室。

简介:碧霞国际社区最大居住小区,绿化好。水电暖气宽带全。幼儿园会所物业好。新交房未住,改名即可办证。

### 公务员小区

房屋位置:长城路公务员小区C区

三室两厅两卫,面积139平米,六楼带阁楼,有车位,有储藏室,毛坯房,售51万

### 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。房主因特殊原因急售,欲220万原价转让。

### 紫欣园小区

位置:白玉石环山路南  
房源情况:三室两厅两卫,三

楼东户,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。

### 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。

### 伟业苑小区

泰山大街北荣东东路伟业苑小区,5层东户(共7层)。有配房,无车库,中等装修。2002年的房子,建筑面积128平方米,三室两厅两

卫。  
价格:售85万,要求全款。

### 恒基·东尚

位置:项目紧邻泰安汽车东站,位于东岳大街以南,泰明路以东,现御井苑小区东邻。

面积:两室两厅84.77平方米;配储藏室6-7平左右;17层。

售价:48万左右

简介:项目占地面积60余亩,建筑面积7.4万平方米,由3栋17层的高层和8栋11层的小高层住宅组成,建成后总户数为745户。项目低建筑密度、低容积率、高绿化率,力求打造一个环境优美、温馨舒适的居住环境,让业主在这里享受到自然、舒适、宁静、轻松的生活。户型设计南北通透,采光通风俱佳,布局方正,水、电、天然气、地暖采暖等配套设施齐全。年底交房。

# 房子转手卖了两回 首任房主户籍还“挂”着

花53万元买了套二手房,却发现里面还“挂”着前房主的户籍,购房人黎可很不爽,可卖房的卢俊也是有苦难言,因为这个挂着的户籍并不是他的,而是他的前前任房主吴天的。

虽然卢俊和黎可约定,交房时要清空房屋名下的户籍,为此卢俊在中介还留了3万元保证金,可卢俊也为如何让吴天把户籍迁出而犯愁。眼看自己的保证金就要打水漂了,日前卢俊一纸诉状告到了当地法院。

## 卖房子还“送户口”

2010年9月,卢俊在一家中介公司的介绍下,将名下的一套房屋以53万的价格卖给了黎可。当时双方签署的转让协议中规定,黎可暂存1万元房款在中介公司作为保证金,卢俊结清相关费用,并将房屋内的户籍清空后,才有权领取。

其实卢俊卖给黎可的这套房屋也是自己此前买的二手房,就当他依约把自己和家人的户籍迁出时,发现前房主吴天的户籍还留在这套房屋里。因协议规定要“户籍全部清空”,卢俊提出从黎可暂存在

中介公司购房款中再多留2万元作为自己“清户籍”的保证金。

卢俊后来多次找到吴天协商,谁知吴天却坚持不肯迁出户籍。无可奈何的卢俊转而想从和黎可签订的协议中找“漏洞”,他认为协议中的“户籍无”,应该是指房屋中没有他与家人的户籍,这一点他已经做到了。但吴天的户籍是否外迁应该是公安机关行政管理范畴,他无权强制吴天把户籍迁出去。为了能要回那3万元保证金,卢俊一纸诉状将中介公司告上法庭。

## 3万元保证金难要回

在法庭上,首任房主吴天表示,当时自己卖房给卢俊时就曾提出,要等他另行购房后才能将户籍迁出,但现在他被公司派往外地工作,考虑到本地的社保比外地高,他的户籍就一直留在了这套房屋内,当时卢俊也没有提出异议。

日前,经当地法院审理查明,卢俊与黎可签订的房屋转让协议合法有效,“户籍无”的理解应为清空涉案房屋内的户籍,而卢俊未能达到要求,所以法院驳回了卢俊要求中介公司返还3万元剩余房款的请求。(文中当事人均为化名)



## 提个醒

“在房屋交易时,房屋名下有户籍的,按照有关规定,如果当事人不申请,户籍管理部门不能强制迁走他人的户籍。而有些买主对户籍没有要求,这样就会导致‘户籍空挂’现象,以后有了纠纷,甚至连原房主都找不到。”对此,法官解释,户口问题关系到房屋的再次买卖、子女入学等一系列问题,但法官在案件审理中发现,买受人在买房前对二手房内的户口问题重视不够,由此引发的纠纷在近年来的房屋买卖合同纠纷

## 买房前别忘“查户口”

中占到了相当大的比例。房屋买卖合同虽有关于户口迁移问题的约定,但一旦发生纠纷,由于户口迁移涉及行政管理部门的审批制度,属于行政管理范畴,不属于民事案件的受理范围,故法院对迁出户口要求不予处理,即使法院判决违约方支付一定数额的违约金,也无法解决上家空挂户口等问题。另外,买受人实际损失难确定。在买受人对房屋再次交易时,房屋内的空挂户口依然会对房屋的出售造成影响,以

此造成的实际损失难以量化,经济赔偿也缺乏界定和量化的标准。

因此,法官提醒市民,在购买二手房时,应要求卖方出示户口本,并复印留存,同时与卖家一同前往当地派出所查询房屋内人员的户口情况;在合同中就户口问题作出约定,如留部分尾款在卖方迁出全部户口后才予以支付,同时明确违约方所应承担的责任。

据现代快报