

楼市 >

咱巨野百姓买房 先了解这些房地产知识

1. 怎样才能选购到满意的房屋，购房前需要关注什么？

- (1) 确定购买房屋所在地。
- (2) 了解房屋周围的环境以及交通情况。
- (3) 重点把握楼层及采光情况。
- (4) 了解前后房屋之间的距离，避免其它房屋对阳光的遮挡。
- (5) 合理选择房屋的整体结构、布局。
- (6) 明确小区的绿化、房屋布局以及基础设施建设情况。
- (7) 货比三家，多查看几个地点房屋的销售情况以及房屋的结构及户型情况。

2. 购房者在签订房屋买卖合同时要着重注意哪些问题？

(1) 签订合同前购房者首先要审查开发商的五证。所谓五证，第一个是建设用地规划许可证，第二个是建设工程规划许可证，第三个是建设工程施工证，第四个是土地使用证，第五个是商品房预售许可证，简称“五证”。

(2) 一定要采用房地产管理部门统一印刷的标准房屋买卖合同文本，并按照文本中所列条款逐条逐项填写，千万不能马虎。

(3) 一定要注意合同条款中双方所填写的内容中权利与义务是否对等。有一些开发商的合同文本事先已填写好甚至补充条款也由自己填好，这种填好的合同一定要谨慎对待。

3. 购房者为什么要及时办理房屋所有权证？

根据《物权法》第九条规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力；未经登记，不发生效力，但法律另有规定的除外。第十四条规定

不动产物权的设立、变更、转让和消灭，依照法律规定应当登记的，自记载于不动产登记簿时发生效力。

在现实生活中，物权的优先效力经常用到，物权优先于债权的效力就是物权效力的一个表现。例如，开发商(业主)将一套住房先卖给了买受人甲，买受人甲买后没有及时进行登记(转移登记或预告登记)，3个月后，房地产市场发生了变化，房价急剧上涨，此时开发商(业主)又将该房卖给了买受人乙，买受人乙随后进行了登记，几天后，买受人甲知道后

找到开发商(业主)，说该住房是他先买的，房屋应归属于他，但买受人乙说，他已经进行了房屋登记，该住房是他的，按照《物权法》的规定，买受人乙已经拥有该住房的物权，该住房应归买受人乙所有，而买受人甲和开发商(业主)的关系只是债权债务关系，开发商(业主)只不过承担买受人甲的违约责任罢了，所以及时进行登记(转移登记或预告登记)可有效防范一房多卖，规避风险。当然，房屋登记作用还有许多，希望买受人慎思。

4. 房屋所有权转让应缴纳哪些

手续费？

(1) 住房转让：新建商品房3.00元/平方米；存量住房6.00元/平方米；

(2) 非住房房地产转让8.00元/平方米；经济适用房、限价商品房、棚户区改造安置房等保障性住房，减半计收，继承、馈赠、婚姻关系共有发生的住房转让免收。

5. 房屋所有权登记应缴纳哪些登记费？

(1) 住房：80.00元/件；
(2) 住房以外其他房屋550.00元/件；

向一个以上房屋所有权人核发房屋所(共)有权证书时，每增加一本证书收取房屋权属证书工本费10.00元/本；经济适用房登记以及因房屋坐落的街道或门牌号码变更、权利人名称变更而申请的房屋变更登记，按规定标准减半收取。农民利用宅基地建设的住房登记，不收取房屋登记费，只收取房屋权属证书工本费。

(3) 房产测绘费：住宅用房1.36元/平方米；商业楼用房2.04元/平方米；多功能综合楼2.72元/平方米。

河畔花都户型鉴赏



A1'户型
三室两厅两卫 114.32m²



A1'户型
三室两厅两卫 115.97m²



A6户型
两室两厅一卫 121.36m²



A7户型
四室两厅两卫 136.19m²

花都专线 **0530/8155333**

购房地址：巨野县甘棠路北端（洙水河公园对面）
开发商：巨野庄讯置业有限公司 发展顾问：福建银宏传媒



文昌苑

学校就在家门口 成就未来第一步

昔孟母 择邻处

投资只是贝壳，孩子才是珍珠。

麟州早教中心、文昌路小学、实验幼儿园、巨野一中，

名校环绕，为您的孩子保驾护航。

新城核心，可预见的繁华

巨野行政中心、检察院、公安局，洙水河公园、

煤田医院，配套齐全，便利生活垂手可得。

85-150平米，经典两房，
舒适三房，阔绰四房，全城惜售。

VIP
0530- 8222228

地址：巨野文昌路以东文庙西路以北
(巨野县政府北邻、文昌小学对过)

