


买二手房要规避

楼市见习记者 夏超


如今,不少消费者无力承担新房的高额房款,便把目光转向二手房市场,使得二手房需求比重越来越大,市场越来越红火。



如今,很多购房者都把目光投向二手房市场。由于是初次购房,不少人看不懂其中的猫腻,吃“哑巴亏”或者上当受骗。近日,市民陈先生致电本报反映五月份买入的二手房因产权不清楚无法入住。平白无故卷入了产权纠纷。记者调查发现,类似陈先生所碰到的麻烦,在二手房交易市场并不少见。那么,购房者怎样才能买到称心的二手房?购买时应注意哪些问题?记者请房产专家为消费者支招。

 **专家支招:**
买房先查产权证



 **二手房身份调查**
三步走

记者就陈先生的问题采访了烟台市房产交易中心综合办公室的李主任。李主任介绍,购买二手房大家首先要看是否具有房产证,这是十分普遍的问题。办理手续先查档,在房产档案无问题时办理产权交易,通过条款达成共识,再就是购买二手房时可以提前通过咨询,看有没有限制性的内容。另外也提醒广大市民:二手房交易不需要一定通过中介公司,可以直接在房地产交易中心办理,同样如有疑问也可到房产交易中心咨询,相关部门设立了专门的咨询台,大约在年底也会有二手房交易的流程的宣传单发放。

二手房身份如何调查?李主任谈到,第一步是要卖方提供产权证书、身份证件、房产证件以及其他证件;第二步应向有关房产管理部门查验所购房产权的来源和产权记录,包括房主、档案文号、登记日期、成交价格等;第三步要查验房屋有无债务负担。另外,购房者还需了解所购房有无抵押、是否被法院查封。特别注意的是,产权有纠纷的或是部分产权,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。二手房的结构通常比较复杂,有些房子还经过多次改造,结构一般较差。选购时,不仅要了解房屋建成的年代,现有建筑面积和使用面积是否与产权证上所标明的一致,房屋布局是否合理,设施设备是否齐全、完好等情况,更要详细考察房屋的结构情况,了解房屋有无破坏结构的装修,有无私搭、改建造成主体结构损坏等隐患。为此,可以到房产部门的档案室查询原建档案,看看图纸资料。

产权风险

双方签订房屋买卖合同后

卖方反悔 如何维权?

→案例回放

商品房销售的火爆,促进了二手房市场的活跃,人们在日常的二手房交易中,有时会遇到买卖双方签订合同后,因房屋升值或遇到拆迁等原因卖方反悔又不想卖的情况。作为买方的李先生就碰到这事,2010年9月15日,买方李先生与卖方王先生签订了二手房买卖合同,李先生按照合同约定将契税、土地转让金等各项费用已经缴纳,且首付款经银行代理托管后也已转到王先生名下。现在卖方王先生明确表示因房屋要动迁,要求解除双方之间的房屋买卖合同,不再将房屋出卖给李先生。现李先生不知该如何保障自己的合法权利?

→律师观点

山东平和律师事务所孙法朋律师:李先生和王先生签订的二手房买卖合同,系双方真实意思表示,内容符合法律规定,该合同合法有效,除非有法定的解除条件或者双方协议解除,合同应当全面履行,双方均不得擅自变更或者解除。现在王先生不按合同约定全面履行义务,属于违约行为。有两种方式可供李先生选择:第一、因王先生已明确表示不再履行合同义务,李先生可以依据《中华人民共和国合同法》第九十四条之规定,行使解除权依法解除双方之间的房屋买卖合同,要求王先生退回已收取的房款以及要求其承担违约责任。第二、李先生可以要求王先生继续履行合同义务,如果王先生拒不履行合同义务,李先生可以向法院提起诉讼,要求王先生继续履行合同,以保障自己的合法权益。

房产律师在线

精品二手房源推荐

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

区县	楼盘名称	户型	面积(平)	装修	价格(万)
芝罘区	金沟寨	2-1-1	59.23	精装	47
	金沟寨	3-2-1	94	毛坯	88
	金沟寨	1-1-1	40.5	毛坯	35
	南河南崖	3-1-1	81.13	简装	57
	金沟寨	3-2-1	76.7	简装	64
	小东乔	2-2-1	76.04	精装修	54
	莱山花园	2-2-1	70.9	中装修	42.8
	桦林小区	2-2-1	66	中装修	39
	QQ公馆	3-1-1	85	中装修	23.5
	世秀小区	2-1-1	69.84	中装修	44.5
莱山区	联谊小区	3-2-1	88.99	精装修	56
	富顺苑东区	2-2-1	78	精装修	56
	桦林新区	2-1-1	77	简装修	46.5
	桦林小区	2-2-1	76.6	简装修	46.7
	中桦家苑	4-2-1	131.65	毛坯	81.6
	华新小区	2-2-1	71.98	毛坯	41
	金沟寨	3-2-1	100.77	精装	118
	进德路	2-1-1	68.39	中装	66.8
	进德小区	2-1-1	77.14	中装	50.5
	文化路附近	2-1-1	60.16	简装	40.5
芝罘区	文化路附近	3-2-1	81.52	简装	52
	文化路附近	2-1-1	55	简装	34
	大海阳附近	2-1-1	54	中装	37
	金鑫家苑	4-2-2	185	简装	168
	文化路附近	2-1-1	53	简装	35.5
	西海岸	3-2-1	115	毛坯	85
	上乔东路	3-2-1	85	中装	65
	大海阳路附近	3-2-1	86	中装	59
	绿色家园	2-2-1	109	精装	72
	文化路附近	1-1	25.7	简装	22.5

区县	楼盘名称	户型	面积(平)	装修	价格(万)
开发区	海天花园	3-2-2	166	精装	96
	西海岸	3-2-2	138	毛坯	118
	怡海翠庭	3-2-2	150	毛坯	115
	怡海翠庭	4-2-2	201	毛坯	112
	怡海翠庭	4-2-2	190	毛坯	88
	怡海翠庭	3-2-1	117	毛坯	75
	丹阳小区	3-2-1	102	中装	56.5
	丹阳小区	2-2-1	44.7	中装	25.8
	丹阳小区	3-2-1	104	精装	60
	丹阳小区	2-2-1	87	毛坯	48
芝罘区	银河怡海	2-2-1	79	精装	64.8
	银源天际	3-2-1	160	毛坯	102
	三和星海花园	3-2-1	118	精装	88
	香江公寓	1-1-1	40	精装	14.5
	金东小区	2-2-1	127	中装	38.5
	香格里拉	3-2-2	62	毛坯	63
	银海花苑	3-2-2	140	中装	69
	碧海云天	5-3-2	217	精装	140
	银海花苑	3-2-1	106	中装	70
	碧海绿洲	3-2-2	180	毛坯	85

区县	楼盘名称	户型	面积(平)	装修	价格(万)
莱山区	初家小区	2-2-1	79	中装	49.8
	澳柯玛小区	3-2-1	124	精装	79
	凤凰新城	2-2-1	93	毛坯	55.5
	凤凰新城	5-2-1	210	毛坯	92
	凤凰新城	3-2-2	132	毛坯带车库	89.5
	益丰小区	3-2-1	91	毛坯	61.5
	曹家小区	2-2-1	70	中装	46.5
	凤凰小区	3-2-1	83	中装	53.5
	凤凰小区	3-2-1	99	中装	66.8
	四季花城	3-2-2	135	毛坯	90
芝罘区	德尚世家	2-2-1	83	精装	53.5
	晨光小区	3-2-1	81	中装	53.5
	晨光小区	4-2-1	110	中装	53.8
	初家小区	2-2-1	75	中装	42.8
	澳柯玛小区	2-2-1	86	简装	52
	东方花园	3-2-1	85	毛坯	45.5
	金桥花园	2-2-1	70	中装	39.5
	孙家滩	3-2-1	83	中装	46
	孙家滩	3-2-2	98	毛坯	53.5
	孙家滩	2-2-1	73	精装	48.5

区县	楼盘名称	户型	面积(平)	装修	价格(万)
福山区	阳光水景	1-1	41	中装	16
	富丽花园	2-1	52	毛坯	26
	月光心境	2-1	66	中装	27
	富豪青年国广场	1-1	55	中装	28.5
	美航花园	2-1	64	毛坯	29
	富豪新天地	3-1	20+70	毛坯	30.5
	富豪西苑	2-2	60	精装	32
	德胜凯旋花园	2-2	78	毛坯	34.5
	福泰阳光	2-2	78	毛坯	35
	清洋苑	2-1	71	毛坯+小棚	35
莱山区	河滨小区	2-2	66.5	中装	35.5
	美航花园	2-2	88.84	毛坯通透	36.5
	星河城	2-2	72	精装	41.5
	河滨小区	3-2-1	87	精装	41.5
	北美枫情	2-2	100	毛坯	44
	德胜凯旋花园	3-3-2	125	毛坯	45
	富豪新天地	2-1	72	精装	45
	天府小区	2-2	102	毛坯	45
	鸿福名城	2-1	78	精装	46
	学院世家	2-2	87+60	毛坯可贷款带小棚	46

区县	楼盘名称	户型	面积(平)	装修	价格(万)
芝罘区	富豪新天地	2-2	71	精装	46.5
	富豪新天地	2-2	87.7	精装	47
	福利莱东华府	4-3-2	91+60	精装顶加路带小棚	48
	星河城	3-2-2	118	毛坯	51
	富豪新天地	3-2	109	精装	52
	松豪新苑	3-2	96.06	毛坯	52
	富豪青年国广场	3-2	103	毛坯	52
	富豪青年国广场	2-2	97	精装	54
	天创国际	3-2	151	毛坯	54
	富豪新天地	3-2	106	精装	55