



专家支招:

# 买房要有“四项注意”

本报记者 宋珊珊

买房子不同于购买其他商品,可谓人生的一件大事,许多人花费了大量的时间和精力,却买回一套“问题房”。专家支招买房要有“四项注意”,轻松实现置业梦。



楼市配图 本报记者 杨宁 摄



## 证件不全的不要看

看房时,首先看是否有预售资格。有些开发商、代理商没有资格卖房,所以与他们与买房人签订的订金合同、预售合同

常常是无效合同。为了避免出现这种情况,购房者在选购房屋时一定要先弄清楚开发商和代理商是否具备预售许可

证,营业执照和销售委托书。如果开发商没有预售资格,购房者直接不考虑该房屋,也就不浪费时间做其他考察。

## 现场看房要“多角度”

在预售或销售房屋过程中,购房者看房可能是看样板房,样板房是以装修后的成品形式向购房者推出的。购房者在看样板房时应知道它与实际所交房的面积、层高等方面不一定相同,购房者不要把两者统一。

在看现房时,首先要查看房型,一要开门见亮,心情舒畅,房间、客厅、厨房等尽量明亮;二是功能齐全,动静(客厅、书房)、私密(卧室)性俱佳,布局合理。还要检查采光通风状况。另外应核实面积和实际利用率。实际丈量与房产商承诺的面积进

行核实,查看暗角和仅供走道之用的面积大小,计算得房利用率。对房屋、建筑质量应格外重视,要查看墙角有无裂痕,门窗关闭是否严密,墙、地面是否平整,天花板有无裂缝,管道周围有无渗水等。

## 签合同时要睁大眼

房子看好了,要签合同了,这时一定要慎重对待,在签合同之前,要仔细查验开发商的资格和证件(土地使用证、开工建设许可证、商品房预售许可证等);如果是现房,根据规定,开发商已不需要再办理“销售许可证”,而改

为办理大产权证的审批手续,去产权登记部门进行房屋所有权的初始登记,办理《房屋产权证》。通常,开发商会将一些承诺印在宣传品中,或由售楼人员口头答应,但是等到实际交房时,开发商可能会把

先前的承诺推翻,说合同中没写。所以,任何值得注意的问题都要落实到合同里。如果对签订合同没有把握,可以委托律师来协助办理,律师可以帮助你起草补充协议、审查税费明细表等。

## 及时办证依法维权

购房者买房后应及时到房屋主管部门申请产权转移过户登记。买进的房产,只有在进行了合法的产权登记,并取得《房屋所有权证》(即房屋产

权证明文件)后,你对房屋的所有权及其他权利才会得到法律的保护。若发现产权问题,可及时通过法律向卖方索赔。

值得注意的是,在产权登记过程中,有些手续需要卖方协助办理,这一条必须在合同中列明。产权登记费用,一般由买方承担。

## 二手房买卖注意啥

专家教你规避“陷阱”

本报记者 宋珊珊

买到产权有纠纷的房子,就是买回一个大麻烦,这是哪个购房者都不愿意遇到的事。那么在买卖二手房中,要注意点啥才能避开“雷区”呢?

太平洋房屋青岛公司总经理孙杰说,市民在买二手房时要注意下面这几个问题:

首先有产权纠纷的房子不要买。因为一旦有产权纠纷,买了房子不能过户,退房也退不了,市民损失会很大。买房前一定要看房产证原件,并见到产权人本人。房款也要交到产权人手中,而不要交给代理人。

其次要注意,房子里有没有户口,如果有的话,一定要在原户口迁出后再买房。因为法院是不受理户口问题的,否则买了这样的房子不能落户,损失只能购房者自己承担。

再次,买房前还要弄清楚,要买的房子有没有租赁,因为根据我国的法律,买卖不破租赁,租客还有优先购房权。买房前一定要把这一问题处理好,不然买了房子也不能及时入住,得等到租赁到期才行。

为了规避风险,买房时最好把购房合同签订好,哪一天交房,哪一天过户,各种费用谁负担,交款时间等都要约定好,这可以找正规代理公司帮助把关,也可以带着律师把合同约定详细了。

工行保本型理财产品火爆热销中..... 额度有限, 欲购从速!

# 零风险 高收益 本金保障



工银理财实力保证

工商银行保本型理财产品——零风险, 高收益, 期限搭配灵活, 家庭理财首选配置, 现在购买还可参加“给力财富梦想, 鼓舞精彩生活”幸运抽奖活动, 更有机会赢得ipad、touch等精彩好礼!

ICBC 中国工商银行 青岛市分行

网站 www.icbc.com.cn 服务热线 95588