

置业指南

# 选购二手房有诀窍

□专刊记者 路艳

清明小长假港城的刚需新楼盘销售依然节节攀升。二手房市场也未受冷落,准备在烟台安居乐业的购房者根据自己的需求在置业过程中各取所需,记者在走访房屋中介时了解到,近期港城二手房交易也持续上扬。某中介公司王经理说:“选购二手房的房主原因各有不同,有些是为了孩子上学方便找学校附近的学区房;有些上班族单位附近没有新的楼盘,为了上班便利不得不选择二手房。”

在选择二手房的过程中应当注意哪些问题呢?购买二手房,最重要的是审查房屋产权的完整性和可靠性。首先,要求卖方提供合法的产权证书正本,并到房管部门查询产权证内容的真实性,以及拟购房产产

来源和产权记录。如房主、登记日期、成交价格、卖方产权的完整性、有没有被抵押、是否共享等。

特别注意的是,产权有纠纷的或是部分产权(如以标准价购买的公有住房)、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。

其次,要搞清楚所购房源是否属于允许出售的房屋。一般公房必须要原单位盖章后才能出让。与商品房不同,二手房买卖一般都是“个案”。有关价格、房况、户型是否合理,各种管理是否到位,天花板是否有渗水痕迹、墙壁是否有爆裂或者脱皮、小区保安水平、物业管理费及收费标准等。了解装修的状况,原房屋是否已装修,装修水平和程度如何;了解住宅的内



部结构图,包括管线的走向、承重墙的位置等,以便重新装修。此外,千万不要忘记了解购买的房子已有多长历史、土地使用期限还有多长;有没有欠费情况,如物业管理、水、电、气费等。在掌握房屋基本情况的基础上,从多个方面对比判断

二手房的价值。

最后,购买二手房时,不要轻信对方,一定要合法、彻底地办理过户手续。二手房必须经房屋土地管理部门办理完过户手续,才算真正换了主人,其他任何单位的保证和公证都不算完成交易。

## 记者帮办

《记者帮办》栏目旨在和市民朋友一起探寻关于烟台房产方面的疑难杂症,解答市民心中疑惑。如果您也有这方面的疑问,请拿起手中的电话,拨打记者热线:18660533332,我们将竭诚为您服务。

问:我的公积金缴费基数

数2200,连续交了一年了,首套新房能够申请多少贷款?如果我申请商业贷款,公积金每年都可以提取出来吗?

答:您提供的信息没有贷款年限,按照最长贷款年限30年计算,等额本息还款方式下,您公积金最高贷款额是21万。个人商业住房贷

款在还贷满12个月后,还贷期间每年可以提取一次住房公积金用于偿还贷款,首次提取夫妻双方合计提取数不超过本次贷款的首付款金额,从第二年起每年合计提取数不超过当期的还款支出数。

问:公积金贷款能否提

前还贷?具体如何操作呢?

答:公积金贷款在贷款偿还满一年后可以提前还款,每月1日—19日,借款人持身份证到住房公积金管理机构提出还款的申请,并于申请当天到委托银行办理还款手续,提前还款不收任何费用。

本期帮办记者 闫丽君

# 左岸慧谷认筹首日开门红

首期宽板通透美宅,现已接受全城认购

4月6日,左岸慧谷首期优质房源在营销中心举行了盛大的认筹典礼。认筹活动现场,人头攒动,十分火爆,当天更是开门红,首日创下认筹150余组客户的记录。

据了解,本次接受认筹的房源为左岸慧谷的首期优势房源,116—286㎡的宽板通透户型,是目前市场上不可多得宜居佳品。记者从现场了解到,认筹现场最高6万元的超值置业优惠,对于追求高品质舒适生活的人们来说,绝对是一次以超值优惠轻松入主西部核心、科技央区、生态人居地标的绝

佳机会,当然不容错过!

业达·左岸慧谷,位于开发区长江路与206国道交汇处,位置优越,占地180万平方米城市科技央区中心,是烟台CID核心区唯一的高品质生态人居。

据悉,该项目总建筑面积40万平方米,实为开发区少有的大型生态社区。社区内部绿地率高达63%,占享三园一湾极致优越的生态环境;项目与清华大学合作,引进国内一流教育品牌,营造社区纯粹高端的人文氛围;全明通透的现代宽板科技大宅,两梯两户、全明通透,成就烟台CID核心的城市新地标。



认筹现场

## 拍楼

### 我最爱的楼盘摄影展



买房子是一件大事,相信很多人为了买房子奔波了很多楼盘,您手中的相机、手机、长枪、短炮里一定有很多楼盘的照片,楼盘外景、园林景观或者样板间,只要是您心目中喜爱的楼盘照片,都可以通过我们平台来展示。

为方便稿件采用,来稿务须提供以下信息:1.作者姓名2.拍摄时间3.拍摄楼盘4.相机类型5.通信地址6.作品描述7.邮政编码。作品一经采用,即会获得由鼎城·国翠提供的精美礼品一份。

来稿信箱:hyasin@126.com或454663694@qq.com  
关注今日烟台新浪官方微博 @今日烟台  
栏目咨询电话:18605455896

拍摄地:容大·东海岸  
相机:索尼  
拍摄时间:2012年11月18日  
摄影人:孙新强  
照片描述:浓厚的人文学术氛围,浪漫的海景生态房



## 微楼市

### 微话题

话题一:

高收入者房贷  
月供不得低于收入50%

公积金根据职工收入情况实行贷款差别化,限定高收入职工月还款额。人均月收入超过北京市职工月平均工资3倍(含)以上的,其月还款额原则上应不低于其月收入的50%。月还款额在不低于贷款月最低还款额的基础上,应不低于住房公积金月缴存额。

@检不休:家庭一半的收入被强制用于还贷,要是有个孩子,这生活就拮据了。

@屠宰哥:我们工资这么少,不执行你这个原则都要还50%往上了。

话题二:

房产证将设免费密码  
预计下半年实施

为了防止虚假房屋买卖等行为,未来北京市购房人拿到的房产证将可自愿并免费设立密码,房屋如需办理转让、变更、抵押等登记业务时,须提供密码才可办理。目前,当地正在开展前期准备工作,预计于今年下半年实施。

@晖一常时刻:密码这东西,长时间不用就忘记了,还是需要有更好的办法。

@补声东:还不如绑定手机号,任何房产相关业务都手机短信提醒靠谱些。

话题三:

北京二套房房贷  
首付提至七成

央行营业管理部近日发布了通知,规定商业银行对北京贷款购买第二套房的家庭首付款比例不得低于70%,不过利率暂时还没有改变,仍为基准利率的1.1倍。

@栋叔向前走不回头:改善性住房要被打击了,刚需的差别化对待加重了。

@Kindergarten:话说炒房客有多少贷款的,挡在门槛外的始终是刚需。

## 微八卦

房产继承公证  
收费2%引质疑

人没了,房还在。但要顺利继承却不容易,还要掏一笔不菲的继承公证费。因为1998年国家规定房产继承公证按房屋价值的2%来收取,而房价15年来上涨10多倍,继承公证面临多则几万元的高收费。

@天泥099:此费该取消,原来公证处是国家机构,现为企业,性质已变,规定应跟着改变。

@甘心4048:现在在户口特别是出生证,完全可以证明其继承人与被继承人的关系,是否可以“公示”形式来取代“公证”。

(以上评论不代表本报观点)



发布