

# 买房有烦恼 欢迎来吐槽

□本报记者 焦曙光

买房不容易,很多家庭买一套房往往要花掉了几代人的积蓄。熬上一两年,盼到了收房。以为可以开开心心住上新房,谁知闹心事才刚开始,延期交房不说了,规划中的配套设施没建好、房屋各种空鼓、渗水,电梯没用上就罢工……本版“楼事大家说”栏目,为购房者提供一个诉说烦恼、帮助维权的平台。

房屋,作为消费领域的主要消费品之一,不仅涉及商品本身的面积、结构、质量等问题,还与小区规划、容积率、公建配套设施、物业等有关。不少人打来电话反映,住上多年的房子办不下来房产证,原因是开发商没钱,所以拖延不给开发票;小区住上了,可是绿化根本不达标,配套设施也没原来想象得好。记者在走访中了解到,这些房子的问题大都是一些房企多年前由于不规范经

营而产生的后遗症,让买房人叫苦连天。

本报特开设“楼事大家说”栏目,为购房者提供一个诉说烦恼、帮助维权的平台。本栏目的宗旨是,为购房者提供表达心声和

维护正当权益的平台,提供专业的房产知识咨询、法律问题解答,同时为开发企业和购房者搭建一个沟通的桥梁,化解矛盾、促进交流,营造一个更加规范的市场环境。

## 楼事大家说

咨询电话:0375-7391333

想买放心房  
报名“报社买房  
砍价团”吧

□记者 焦曙光

本报讯“我看到某楼盘盖到10层了,能否帮忙打听一下,这楼盘资金有没有问题,不会成烂尾楼吧!”最近,不少市民拨打本报“报社买房砍价团”咨询电话,了解市区部分楼盘的情况。

近日,不少打算买房的市民纷纷打来电话咨询楼盘的资质、证件问题,“我看中了市区矿工路中段的一个楼盘,看着工期还算快,但是不知道它证件全不全?会不会有什么问题?”市民鲁女士说:“我参加你们的砍价团吧,这样感觉更放心靠谱。”

今年以来,本刊曝光了多个楼盘的证件不全、违规销售、延期交房、烂尾停工等问题,在警醒大家买房要小心的同时,也促使各开发企业日趋规范经营,信守承诺。因此,不少市民会担心能否买到放心房。针对这一问题,“报社买房砍价团”工作人员表示,大家可以到售楼处查看其五证情况,也可随时到市房管中心网站查询其预售证办理情况,五证不全的房子不要购买,避免以后产生纠纷,无法维护自身的权益。

由于很多人在买房时缺少专业知识,不知该如何选择,因此倾向于抱团购买,“报社买房砍价团”应运而生。“报社买房砍价团”的工作人员表示,他们将把市民的购房意向进行汇总分类,集中为大家挑选合适的优质房源,让买房过程变得便捷、轻松,帮助更多有意买房的市民享受到实实在在的购房优惠。只要您拨打电话报名,工作人员会登记您意向房源的区域、楼盘、户型、价位,组成“报社买房砍价团”帮您砍价,争取最大优惠。“报社买房砍价团”的宗旨是为广大购房者争取独家的购房优惠。如果您心仪某个楼盘,请直接报名,加入“报社买房砍价团”,接下来的一切,就由我们来办。平顶山日报社将集合平顶山市所有报名购房者的力量,和房地产企业“讨价还价”,只要您有购房需求,一个电话就能搞定。

还等什么?快来报名吧!

报名热线:18937564567、13938658829。

## 二手房交易中,产权陷阱知多少?

□本报记者 焦曙光

交了两万元订金,才知道这房子的产权根本不是卖房者所有,市民李先生最近碰到了一件糟心的事。近段时间以来,本报接到不少来电,许多市民反映在二手房交易中,遭遇各种产权纠纷,甚至有的时候花了钱也没有拿到房,吃了大亏。为帮助广大读者增强陷阱识别防范能力,记者咨询了河南大乘律师事务所的马文峰律师,针对二手房交易中的常见陷阱问题进行全面的盘点和解读。

### 无权卖房让市民上当 共有人也要书面同意

近日,市民李先生在网上看到一则卖房信息,还有实景图,便与对方联系见面看房。“当时,对方是一个年轻小伙子,带我到房子处拿起钥匙打开房门,里面放有简单的家具,还让我看了房产证。”李先生说,他对这个房子很满意,便先付了对方两万元订金,准备马上安排过户。没想到,等到随后他再与对方联系时,发现一直联系不上了,后来他多次到房子处找寻,发现屋里已经住人了,一了解这房子并没有要出售的意思,而是房主的儿子缺钱花偷拿了家里的房产证把房子挂到网上卖,其根本无权卖房。李先生气愤不已,只得找律师讨要订金。

马律师介绍说,二手房交易中可能会出现各种各样的陷阱,例如定金陷阱、隐瞒质量、阴阳合同等,产权类纠纷只是其中常见陷阱之一。就算卖房者是房屋的共有人之一,按《房地产法》第38条及其他相关法律的规定,不动产转让时,必须要有其他共有人的书面同意。因此,没有其他共有人的书面同意,会因为交易主体不适格而导致房屋买卖合同无效。这种情况常见的有继承取得、受赠取得、夫妻离婚、合伙关系取得的房产等,因各种各样的原因未登记或未办理过户手续导致一套房产有多个共有人。

### 卖房者只是使用权人 买房人难以取得产权

卖房者并没有真正取得房屋



产权,但将房屋出售,这种情况往往会形成复杂的民事纠纷。这种情况还存在其他一些原因。如卖房者所在单位只是将该房产提供给卖房者使用,卖房者并未取得完全的所有权;卖房者买到房屋后无法办证过户,也无法退款,无奈之下只好再次卖出;历史原因形成的单位一次性出让使用权,但却无法过户等情况。以上情况下购房者与使用权人进行的交易,因交易主体错误,除非产权人追认,否则只能合同无效,是无法取得产权的。

### 房屋被原所有人抵押 买房后易陷入官司

二手房销售必须是产权完整的房屋,但有些二手房销售时往往还有抵押没有除权,因为这样的房产是他人的担保物,被设定了他项权利,买入之后难免一场官司。另外有个别不良卖房者可能在销售房屋后没有及时过户,与买家签订卖房合同后,再持产权证去银行抵押房产进行贷款,等买家发现时,卖家往往已音信全无。

房产存在法律不允许转让的障碍。如二手房被查封或被设定有抵押权等他项权利,在除权之前是无法完成过户手续的,或者安居房居住未达到法定期限不得转让等原因。因此,如果房产上存在着法律不允许自由转让或禁止转让障碍的也无法转让。

### 非居住用途房产 假冒居住用途房产

房屋的用途一般分为居住用房、商业用房、工业用房、办公用房等,如果交易的二手房的规划用途是非居住用房,而是其他用途房,如商业用房甚至是工业厂房等,将难以完成过户。因为房屋用途性质和土地用途性质密切相关,永久改变房屋用途实质上意味着用地性质的改变。

《中华人民共和国土地管理法》第56条规定:“建设单位使用国有土地的,应当按照土地使用权出让等有偿使用合同的约定或者土地使用权划拨批准文件的规定使用土地;确需改变该幅土地建设用途的,应当经有关人民政府土地行政主管部门同意,报原批准用地的人民政府批准。其中,在城市规划区内改变土地用途的,在报批前,应当先经有关城市规划行政主管部门同意。”

《中华人民共和国房地产管理法》第44条规定:“以出让方式取得土地使用权的,转让房地产后,受让人改变原土地使用权出让合同约定的土地用途的,必须取得原出让方和城市、县人民政府规划行政主管部门的同意,签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同,相应调整土地使用权出让金。”因此,在签订二手房买卖合同之前还应当查明目标房产是不

是居住用途。

### 房改房陷阱也不少

房改房通常多为军产、院(医院)产、校(学校)产、央产等类型房屋。此类房源通常所处的地段都非常好,周边医疗、教育、商业中心等优质社会资源充沛,且往往是价格水涨船高的学区房。但这样的房源存在的问题也较多,相当一部分公房进行房改时原单位都保留有优先回购权,因此,购买该类房产时应当首先确认原单位是否同意出让,对于军产、校产等特殊房产最好让原单位盖章确认同意出让再签订合同,以避免日后发生纠纷。

马律师进一步介绍,二手房购买人如果做到以下防范措施,可以大大降低二手房交易中陷入产权陷阱的可能性:首先,应当全面查询产权信息,在不动产登记全面实施后,应该能够更加清晰地查询到房屋的各种相关信息,在查询时应重点查询房屋的他项权利记录,了解房屋是否有抵押、是否处于诉讼纠纷而被查封以及房产的贷款记录;其次要向卖方索要完整的产权文件,仔细阅读并到房产管理部门对照核对,这样才不至于有所遗漏;再次,在房管局是无法查询到房屋是否有租赁情况的,此项如有需要可以到实地勘查核对。最后,在交易后应及时过户,以避免日久生变发生问题。

## 7月份房企销售业绩普遍下降

本报讯 在季节性因素、调控政策作用等综合影响下,7月份多数房企销售业绩环比普遍下降。市场机构预测,下半年房地产企业的去化压力在逐渐增加,全国房价涨幅还将继续回落。

克而瑞研究中心针对百家房企销售业绩的最新统计数据,从7月的市场情况来看,房企在一二线城市的销售去化受限、限售等政策影响较大,多数房企的业绩较6月环比下降。其中,TOP100房企整体的销售规模环比下降39.1%;TOP4-TOP20降幅为47.6%,在各梯队中降幅最大。在上半年的业绩冲刺之后,随着淡季到来,进入休整期。

业内普遍认为,进入下半年,对于房地产市场和房企而言,来自金融方面的监管和去杠杆措施将会继续加强;同时,随着销售市场逐渐走低,部分高杠杆资金链紧张的企业将迎来压力。

(高伟)

