

房不胜防

房产 3·15 那些事儿

# 这样的二手房千万别买

## 教你看穿二手房交易的五大骗术



资料照片

眼看着房价攀升、房贷利率调高、手头资金又不宽裕,却又急需买房置业,该咋办?二手房成了越来越多鹰城购房者的选择。每年进入3月后,二手房交易市场都会活跃起来,中介更是忙着为买卖双方搭桥牵线。但总会有一些不法个人和黑中介利用信息不对称,在二手房交易中设套布局,坑害购房者。在3·15来临之际,本刊提醒鹰城购房者,在二手房交易中要慎之又慎,谨防受骗。

### 购买二手房一定要慎重

去年3月,市民朱先生想出售手中的一套二手房,该房屋位于3楼,三室一厅,南北通透。他自嘲房源不错,就打算避开中介机构,自己寻找买主。通过上网查询和浏览路边电线杆上的买房信息后,他开始逐一拨打电话。拨打之前,他长了个心眼,专门给标有“中介勿扰”字样的购房需求人打电话,结果对方都要求他详细登记自己的信息,后来他发觉这是有人在套取他的信息。打电话一段时间后,他发现近乎一半都是收取看房费或信息费的房屋中介。

我市某中介机构负责人刘先生日前向记者透露,朱先生的遭遇在鹰城二手房市场并不鲜见。一些不讲诚信的中介机构或个人往往打出“中介勿扰”“中介免谈”的旗号四处发布、张贴房屋求购信息,当售房需求人打来电话时,则遭到“查户口”式的盘问,包括售房需求人的姓名、房址、房屋面积、联系方式等。接下来,中介将售房需求人手里的房源有偿提供给求购者,再从中间赚取佣金。

多年前,市民王女士购买了一套二手房,属于单位房改房,有原房主的房产证,但一直拿不到土地使用证,导致过户业务无法办理。去年夏季,她从相关部门了解到,房改房的土地分割登记办理需由产权单位或房改单位以集体名义提出申请,她应该联系该小区产权单位,协助其申请办理土地分割登记。可是,该房屋的产权(房改)单位早已破产改制,原房主也无法联系,王女士只得逐级向有关部门申诉,至今没

有解果。

据我市房产市场一名资深从业人员介绍,二手房交易的流程一定要记清,交易前做好充足的知识储备很重要。一般情况下,二手房交易主要由以下三步组成:第一步,如果确定通过中介公司交易,那就看这家中介公司除营业执照外,是否有房地产经纪资质证书。第二步,卖家办理委托手续,买家审查房屋权属状况。具体步骤是卖家带上产权证原件、复印件和土地证原件、复印件(尚未取得产权证的则需带上购房合同原件)到选定的房屋中介机构,即可同中介公司签订售房委托书。选定房源后,买家需要查看房产证上的产权人与卖家的身份证是否一致,如果房屋属于共有产权,还要查看所有房屋共有产权人同意出售房屋的书面证明;此外,买家还应到产权部门进一步核实房屋产权证真伪,还可通过房地产交易部门了解该房屋有无被司法机关或行政机关依法查封或以其他形式限制权利,是否已设定抵押;若房屋已出租,买家应要求卖家提供该承租人出具的在同等条件下放弃优先购买权的声明。有条件的话,买家还可实地查看、询问房屋的情况,可以想法向邻居和物业了解清楚。第三步是签合同办理产权过户手续。在签订二手房买卖合同时必须注意,如果所购房屋属于共有产权的,房产共有人如不能到场,需出具经过公证的委托书及代理人身份证件,由代理人代签合同。此外,根据《婚姻法》规定,凡是夫妻婚后购买、继承取得的房屋属于双方共有财产,在签订合同时,买家应要求卖家出具夫妻双方同意出售房屋的证明。

### 这样的二手房千万别买

二手房可即买即住甚至拎包入住,且多属于成熟小区,周边配套生活设施也比较齐全,近年来受到不少鹰城买房者的青睐,但其购房风险同样存在,因此在购买二手房时,购房者必须提高警惕,多问几个“是什么”“有什么”,多问几个“为什么”,切不可落入交易陷阱。究竟哪些二手房不能买,本刊为你做了

整理。

#### 没有房产证

房产证是由不动产登记机关发放的证明房屋所有权归属的书面凭证,只有房产证能证明房屋归属。如果购买没有房产证的二手房,将会给你带来以下风险。

##### 风险1:不能申请抵押贷款

我国实行的是产权登记公示制度,只有进行合法登记后才能真正拥有房子的所有权,否则就不能进行正常的买卖。

在银行看来,没有房产证的房子产权不明,很有可能出现纠纷,所以为了规避风险,自然是不会通过贷款审批的。另外,没有房产证的房子也不能进行继承、赠与、抵押等活动。

##### 风险2:一房二卖

李某在未拿到房产证时就想把房子卖掉,买家王某要购买李某的房子,签了购房合同也交了定金,后来李某觉得李某出的价格更高,就把房子卖给了张某,张某付清了全款,并住了进去。

这种情况下,房产证会以李某的名字办下来,王某很难要回本该卖给自己的房子,因为李某已经支付了全部款项,又获得了房子产权,已经履行了自己作为买房人的义务,法律将对李某的权利进行保护。王某只能跟李某讨说法,但顶多就是退回定金,获得一部分违约金,房子肯定不到了。

#### 出售时未经其他产权人同意

如果房子涉及多个共有产权人,那么在买房时一定要征得所有共有产权人同意,在签订购房合同、过户时必须让所有共有产权人到场签字。有共有产权人不同意的买卖无效,即使完成了过户,之后产权人追究起来,购房者也只能退房。因此,未经其他产权人同意出售的二手房不能买,否则可能会有产权纠纷。

#### 鉴定为危房

购房者在买房时要了解房屋的年龄和结构等情况,同时作出房屋是否属于危房的初步判断。房子一旦鉴定为危房,就失去了居住的价值和意义,因此不能购买鉴定为危房的二手房。

#### 违章建筑

如果房屋存在违建,按照有关规定,在违建拆除、恢复原样之前,房子是不能买卖、过户以及通过任何合法途径抵押贷款的。

#### 二手房交易的四大陷阱

相较于商品房,二手房的交易过程比较复杂,特别是初次买房置业者,往往因不懂整个二手房买卖流程而掉入不法分子精心编织的交易陷阱,导致纠纷甚至对簿公堂。本刊特为鹰城购房者剖析一下这些陷阱。

1. 利用虚假身份骗取二手房的定金和购房款。利用签订二手房买卖合同为诱饵,在办理房屋更名过户手续之前,向购房者索要定金及部分或全部购房款,一旦购房者交付款项后,骗人者就会逃之夭夭。

2. 利用虚假房产证骗取定金及购房款。施骗者多为交易房屋的承租人,利用能自由出入交易房屋的有利条件,伪造房屋产权证,通过网站刊登虚假的卖房信息,造成购房者误以为施骗者就是房屋权人,向其交纳定金或购房款,因此上当受骗。

3. 卖房人恶意转移资产导致交易更名无法完成。卖房人与其他人有债务纠纷,面临被查封资产,急于将名下房产变现,由于此时房屋处于自然状态,交易可以受理,但房屋产权登记到买受人名下尚需一定的工作时限,在此期间,一旦卖房人名下房产被司法查封,交易更名将无法完成,此时如果买房人已将购房款付给卖房人,就存在索要房款问题,其复杂程度可想而知。

4. 房产中介违规经营造成的风险。不少市民认为,买卖房屋有房产中介作保证,交易安全应该没有问题。这主要因为发布或接受信息往往需要一个中介媒体,房产中介公司很自然地就担当起房屋买卖双方中间人的角色。不过,中介公司守法经营意识、规范服务水平良莠不齐,不排除个别中介以牟取非法利益为目的,导致房屋交易风险频繁发生。因此在中介买卖房屋,遇到问题应向房产部门咨询,不要一味听信中介公司。(吕占伟 整理)

今年3·15国际消费者权益日正赶上全国两会召开,因此受到格外关注。就目前两会消息来看,消费者权益是民生问题中重要的一项。在商品房买卖因过热而降温后,二手房逐渐成为房市中的“活跃分子”。

随着国家、省与我市房产法律法规的逐渐完善和房产调控政策的增强,我市二手房交易市场的格局总体上健康有序,但仍有一些不法之徒剑走偏锋,挖空心思坑骗购房者。尤其是近几年,随着二手房成交量的不断上升,交易纠纷同比上升,骗局花样也越来越多。在此,小编总结出二手房交易的五大常见骗术,以供鹰城购房者参考。

#### 骗术1 屋内物品归属不明

在二手房交易时,购房者都会进行实地考察,看到房中的家具家电、装修等觉得不错,然后就草率签约了。等到入住后才发现,原房东把全部物品都搬走了,只留下了一堆垃圾。

对策:购房者一定要在合同中约定家具、家电等物品的归属,以及房屋原有装饰的完整,以免入住时要重新装修。

#### 骗术2 刻意隐瞒房屋问题

为了能够卖个好价钱,有些房东会刻意隐瞒房屋问题,比如屋顶漏水、排水不畅等,而这些问题购房者往往很难及时发现,直到入住一段时间后会后悔莫及。

对策:购房者在验收房屋时,一定要认真仔细,最好找专业人士陪同。此外,还要在合同中约定,一旦发现房屋存在严重质量问题,购房者可追究赔偿。

#### 骗术3 签订阴阳合同

众所周知,二手房在交易时需要缴纳一定的税费,而有些中介为了逃避税费,往往会怂恿购房者签订阴阳合同。殊不知,这样做存在很大风险,一是损害了国家利益,二是阴阳合同不受法律保护,自然也就无法保障购房者的权益。

对策:无论中介或售房者如何花言巧语,一定不要上当受骗,坚决不签阴阳合同。

#### 骗术4 未经全部产权共有人同意

在房产市场中,不少二手房都有多位产权共有人,而有些卖方在未经全部产权共有人同意的情况下就擅自出售房屋,这种情况下,即便签订了购房合同也是无效的。

对策:购房者买房时一定要查看房产证原件,确定房屋产权。如果房屋有多位产权共有人,签约时一定要全部到场,并在合同上签字。

#### 骗术5 谎称结清各项费用

购买二手房时,购房者往往只关注房屋本身,从而忽视了一系列生活费用,如水电气费、物业费等,虽然这些费用与房款相比不值一提,但这是原则问题,而且,如果原房东长时间未结清费用,那也是一笔不小的支出。

对策:购房者在签订合同前,一定要问清各种费用的结算情况,并要求售房者拿出原始凭证,以免节外生枝。(吕占伟 整理)