

# 选购二手房 这5类房源最好别碰

## 买二手房 首先看房龄



资料图片

随着很多楼市政策的不稳定,比如,出现质量问题、延期交房或者是价格突然有很大起伏的情况,导致很多人把目光盯准了二手房。对于大多数人来说,二手房具有比新房好的特性,就是它能够直接入住,一般不会存在质量问题、节省装修等。

但要想顺顺利利买到一套称心如意的二手房也不是那么容易。对于很多新手来说,一眼看到一些隐藏的问题很不容易,很容易受蒙蔽。在此,为大家盘点一下买主容易被“坑”的几类二手房,对于遇到以下5类房子的,还是慎买为宜:

### 第1类:出租中的二手房要认清

现在的中国法律规定了“买卖不破租赁”,这就说明买卖合同不能对抗在此之前成立的租赁合同。意思就是,如果买房的时候,房屋租赁合同还没到期,就不能直接住进去。

### 第2类:拖欠物业费的二手房要慎买

大部分小区多多少少都会存在业主抗拒交物业费的情况,或者很多人买了房就是为了投资,从来不缴纳物业费,导致这些房源转让时产生了巨额物业管理费。买这类房源要注意:买主看好二手房源的情况下,一定要提前去物业管理中心查看,包括物业费、电费、暖气费、煤气等费用缴纳明细。

如果买主不了解情况就购买此房屋,费用有可能就需要买主全部承担。买了房还要承担巨额的物业管理费。

### 第3类:规划和配套差的房子要慎买

房源市场中会出现很多还差几年就要面临拆迁的房源,或者周边要建高层住宅,这就很容易导致买完之后就会面临房源无采光。卖主如果急于卖房的话,这时候需要买主多跟邻居打听消息,或者去该小区

问问保安以及附近的一些商铺店主,这样才能全面了解房产的详细信息。

### 第4类:国企和事业单位的二手房

因为历史遗留问题,国企、事业单位在某一段时间都会给员工分配福利房,但这类房源的产权归单位所有,而非个人。土地性质为划拨,转让时需要缴纳土地使用费。而且,对于标准价的住房,一般单位享有部分产权,职工在转让时,单位享有优先购买权。如果买主没有注意产权性质,可能会与卖主共同侵犯单位的合法权益。

### 第5类:房龄太老的二手房

对于二手房,其实大家比较关心的是房龄问题。一套房子的房龄不仅影响销售价格,还可能影响到银行的批贷额度、贷款年限问题。而且一般房龄比较老的房子,户型格局和小区规划建设都不是特别好。

(吕占伟 整理)

对于大部分人来说,买房可以称得上是一件人生大事。而在新房和二手房中,二手房因为购买后可以立即入住、可以一眼看清房子的优缺点等原因,受到了很多购房刚需者的喜爱。但是相比于新房来说,买二手房的时候还需要先看看房龄。

房龄一般是从房屋竣工验收合格交付使用之日起开始计算房屋的年限。也就是说是从开发商交房的那天算起的,而不是从房产证上的日期算起的。像有的二手房可能已经转手两三次了,房产证上的日期可能已经远远超过房屋的实际日期了。所以在买二手房的时候不能只看房产证上的日期。具体来说,房龄对房子有以下几点影响:

#### 影响剩余的产权年限

房屋的产权年限是从开发商交房的日期算起的。也就是说,当开发商从相关部门办理了土地出让证书之后便开始计算产权,这里的产权是指土地使用权,而不是房屋的产权。房屋的产权是永久的,一般来说住宅建筑的使用年限分为40年和70年。

#### 影响贷款年限

买二手房的时候,房屋的房龄对贷款年限也会有影响。一般来说,房龄越老,贷款的年限就会越短,这也会导致每月的还贷金额就会越多,生活压力相应增大。

#### 影响房子剩余寿命

被人居住的房子在之前的使用过程中就会出现磨损的情况。一般来说,房龄越老的房子,房子的剩余寿命就会越短。并且,如果房龄过大,对房子进行维修时所花费的金额也会越高。

#### 影响居住的舒适度

买二手房的时候,应该考虑户型的问题。以前的户型都是比较老式的,房龄越大的房子相应的户型也就会更老,可能不符合现在的科学设计理念,在居住的时候可能存在不舒适的情况。

另外,有人也会想二次装修。如果是房龄过大的房子,装修成本也会大大增加,所以在买房之前这些规划还是考虑清楚比较好。

(吕占伟 整理)

## 房源发布

河南省宝财拍卖有限公司

更多详细信息扫码获取或电话咨询。



联系电话:0375-2708889

地址:河南省平顶山市中兴路工行大厦20楼

**中房印象听雨轩**  
轻工路与柏楼西路交叉口  
有证,毛坯

两室两厅两卫,85m<sup>2</sup>  
2楼,2014年

**铁运处机西小区**  
光明路与平安大道  
交叉口西50米  
可更名,简装

三室两厅一卫,92m<sup>2</sup>,  
6楼,2008年

**鸿鹰小区**  
建设路东段贸易广场东侧  
有证,精装

两室一厅一卫,82m<sup>2</sup>,  
6楼,2002年

**伟业康城小区**  
建设路东段高新区  
有证,精装带空调热水器

三室两厅一卫,93m<sup>2</sup>,  
4楼,2009年

**卫东区政府家属楼**  
卫东区劳动路  
有证,简装

三室两厅一卫,  
115m<sup>2</sup>,4楼,1999年

**车位一个,A31。**  
新城区一品澜山  
手续齐全,可更名

**优越花园小区**  
优越花园小区对面  
有证,简装(独立车棚)

三室一厅一卫,  
92m<sup>2</sup>,4楼,1988年

**沁园小区**  
沁园中路与东风路交叉口  
有证,简装

三室两厅一卫,120m<sup>2</sup>,  
1楼,2000年

**华府小区**  
矿工路与民主街交叉  
口向北100米路东  
有证,精装

四室两厅两卫,158m<sup>2</sup>,  
6楼,2008年

**农行家属院**  
新华路矿工路  
(大山外语楼上)  
无证,简装

三室两厅一卫,  
110m<sup>2</sup>,7楼,2001年