

二手房交易怕被坑？避险指南来了！

二手房交易的8大流程

随着房产政策的调整和资金的收紧，商品房开发的规模和速率受到限制，二手房逐渐成了市场的宠儿。为更好地服务鹰城购房刚需群体，本刊就二手房的8个交易流程做了整理，供您参考。

(1) 买卖双方建立信息沟通渠道，买方向卖方了解房屋整体现状及产权状况，要求卖方提供合法的证件，包括房屋所有权证书、身份证件及其他证件。

(2) 如卖方提供的房屋合法，可以上市交易，买方可以交纳购房定金(交纳购房定金不是商品房买卖的必经程序)，买卖双方签订房屋买卖合同(或称房屋买卖契约)。买卖双方通过协商，对房屋坐落位置、产权状况及成交价格、房屋交付时间、房屋交付、产权办理等达成一致意见后，双方签订至少一式三份的房屋买卖合同。

(3) 买卖双方共同向房地产交易管理部门提出申请，接受审查。买卖方向房地产管理部门提出申请手续后，管理部门要查验有关证件，审查产权，对符合上市条件的房屋准予办理过户手续，对无产权或部分产权又未得到其他产权共有人书面同意的情况拒绝申请，禁止上市交易。

(4) 立契。房地产交易管理部门根据交易房屋的产权状况和购买对象，按交易部门事先设定的审批权限逐级申报审核批准后，交易双方才能办理立契手续。

(5) 缴纳税费。税费的构成比较复杂，要根据交易房屋的性质而定，如房改房、危改回迁房、经济适用房与其他商品房的税费构成是不一样的。

(6) 办理产权转移过户手续。交易双方在房地产交易管

理部门办理完产权变更登记后，交易材料移送到发证部门，买方凭领取房屋所有权证通知单到发证部门申领新的产权证。

(7) 对贷款的买受人来说，在与卖方签订完房屋买卖合同后，由买卖双方共同到贷款银行办理贷款手续，银行审核买方的资信，对双方欲交易的房屋进行评估，以确定买方的贷款额度，然后批准买方的贷款。待双方完成产权登记变更，买方领取房屋所有权证后，银行将贷款一次性发放。

(8) 买方领取房屋所有权证、付清所有房款，卖方交付房屋并结清所有物业费用后，双方的二手房买卖合同全部履行完毕。买方拿到属于自己的新产权证后进行房屋交割，包括维修基金、水、电、煤、有线电视、宽带、电话的过户和费用结算。

(吕占伟 整理)

小心规避这10种交易风险

房屋手续是否齐全，房屋产权是否明晰，交易房屋是否在租？在二手房交易中，这些问题你都注意过吗？本刊提醒鹰城购房者，以下10方面的问题一定要慎重对待：

(1) 房屋手续是否齐全

房产证是证明房主对房屋享有所有权的唯一凭证，最好选择有房产证的房屋进行交易。对买受人来说，没有房产证的房屋交易有得不到房屋的极大风险。房主可能有房产证而将其抵押或转卖，即使现在没有房产证将来办理取得后，房主还可以抵押和转卖。

(2) 房屋产权是否明晰

有些房屋有多个共有人，如有继承人共有的、家庭共有的、夫妻共有的等，买受人应当和全部共有人签订房屋买卖合同。如果只是部分共有人擅自处分共有财产，买受人与其签订的买卖合同未在其他共有人同意的情况下一般是无效的。

(3) 交易房屋是否在租

有些二手房在转让时，存在物上负担，即还被别人租赁。如果买受人只看房产证，只注重过户手续，而不注意是否存在租赁时，买受人极有可能得到一个不能及时入住或使用的房产。包括我国在内的大部分国家均认可“买卖不破租赁”，也就是说房屋买卖合同不能对抗在先成立的租赁合同。这一点在实际中被很多买受人及中介公司忽视，也被许多出卖人利用从而引起纠纷。

(4) 土地情况是否清晰

二手房中买受人应注意土地的使用性质，看是划拨还是出让，划拨的土地一般是无偿使用，政府可无偿收回，出让是房主已缴纳了土地出让金，买受人对房屋享有较完整的权利；还应注意土地的使用年限，如果一个房屋的土地使用权仅有40年，房主已使用十来年，对于买受人来说，如果比照同地段土地使用权为70年商品房来衡量价格，就有点不划算了。

(5) 市政规划是否影响

有些房主急于出售二手房，可能是已了解该房屋在5到10年内面临拆迁，或者房屋附近要建高层住宅，可能影响房屋采光、价格等市政规划情况，作为买受人，在购买时应全面了解情况。

(6) 福利房屋是否合法

房改房、安居工程、经济适用房本身是一种福利性质的政策性住房，在转让时有一定限制，而且这些房屋在土地性质、房屋所有权范围上有一定的国家规定，买受人购买时要避免买卖合同与国家法律冲突。

(7) 单位房屋是否侵权

一般单位的房屋有成本价的职工住房，还有标准价的职工住房，二者土地性质均为划拨，转让时应缴纳土地使用费。再者，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。买受人如果没有注意这些，可能会和房主一起侵犯单位的合法权益。

(8) 物管费用是否拖欠

有些房主在转让房屋时，其物业管理费、电费以及三气(天然气、暖气、煤气)费用长期拖欠，且已欠费数额不小，买受人在不知情的情况下购买了此房屋，所有费用买受人有可能要全部承担。

(9) 中介公司是否违规

有些中介公司违规提供中介服务，如在二手房贷款时，为买受人提供零首付的服务，即买受人所支付的全部购房款均可从银行骗贷出来。买受人以为自己占了便宜，岂不知若被银行发现，所有的责任有可能都要自己承担。

(10) 合同约定是否明确

二手房的买卖合同虽然不需像商品房买卖合同那么全面，但对于一些细节问题还应约定清楚，如合同主体、权利保证、房屋价款、交易方式、违约责任、纠纷解决、签订日期等问题，均应全面考虑。(吕占伟 整理)

这9方面的情况了解得越多越好

商品交易中，卖家往往利用信息的不对称来赚取差价，楼市更不例外。二手房由于房屋历史相对复杂，在市场交易中买家更是处于相对弱势的地位。如何才能尽量避免掉入二手房交易的各种坑呢？本刊为您梳理出得知，以下9个方面的情况您了解得越多越好。

(1) 是否有私搭私建部分。如占用屋顶平台、走廊的情况，或者屋内是否有搭建的小阁楼；是否改动过房屋的内外部结构，如将阳台改成卧室或厨房、将一间分隔成两间等，阳台是否是业主自己封闭的，这涉及到面积如何计算的问题。

(2) 确认房屋的准确面积。包括建筑面积、使用面积和房内的实际面积，产权证上一般标明的是建筑面积，最保险的办法是测量量一下房屋内从墙角到墙角的面积，即所谓地毯面积。

(3) 观察房屋的内部结构。户型是否合理，有没有特别不适合居住的缺点；管线是否太多或

者走线不合理；天花板是否有渗水的痕迹；墙壁是否有爆裂或者脱皮等明显的问题。

(4) 考核房屋的市政配套设施。打开水龙头观察水的质量、水压；打开电视看一看图像是否清楚，能收视多少台的节目；确认房子的供电容量，避免出现夏天开不了空调的尴尬；观察户内外电线是否有老化的现象；煤气的接通情况，是否已经换用了天然气；小区有无热水供应，或者房屋本身是否带有热水器。

(5) 了解装修的状况。原房屋是否已装修，装修水平和程度如何，是不是需要全部打掉；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。

(6) 物业管理的水平。水、电、煤、暖的费用如何收取，是上门代收还是自己去交；三表是否入户；观察电梯的品牌、速度及管理方式；观察公共楼道的整洁程度及布局；小区是否封闭；

保安水平怎样，观察一下保安人员的数量和责任心；小区绿化工作如何；物业管理公司提供哪些服务。

(7) 了解往后居住的费用。水、电、煤、暖的价格；物业管理费的收取标准；车位的费用。

(8) 旧房的历史。哪一年盖的，还有多长时间的土地使用期限；哪些人住过，什么背景，是何种用途；是否发生过不好的事情，如是否欠人钱或者发生过盗窃案。

(9) 邻居的组合。好邻居会让你生活愉快。在不同的时间去社区内看人来人往，通过衣着和生活规律判断人的社会层次；拜访上、下、左、右的邻居，了解他们在此居住是否顺心；与居委会或者传达室的值班人员聊天，了解情况。(吕占伟 整理)

