

置业指南：异地购房应注意七个要点

近年来，因工作、生活、投资等因素选择异地购房的市民呈逐年递增的趋势。但由于一般市民在选择异地购房时，缺乏对当地楼市价格变动、购房政策、开发商背景和资质、楼盘质量、项目周边配套设施和长远规划等重要信息的认知了解，容易引发房屋买卖纠纷。为有效防范和规避签约陷阱，发布异地购房消费警示，提醒异地购房者买房时应注意以下几个方面：

1、要估计自身购买承受力。事前要对自身经济收入、银行信用状况(到银行进行查询)做到充分了解和掌握，必要时可以登录“中国人民银行征信中心个人信用信息服务平台”进行自助查询，避免在与开发商签订《认(定)购协议》后，因自身经济状况或者银行个人信用瑕疵，无法按期办结银行贷款按揭等手续而违约，被开发商“没收”已支付的定金。

2、要作项目实地考察了解。考察的主要内容包括当地房产的价格、地段、质量，开发商的信息和品牌信誉、房产规划设计效果图、合同样本和具体房间的楼层、面积、户型图、销售状态(定购、可售、拟定合同、已签合同、发证、自用)等，以及所购房产水、电、气、光纤等入户设施及周边公交、医院、学校、道路建设、商场超市及菜市场等市政设施的配套情况。同时，还要现场仔细查看开发商售房公示栏中是否公布相关的房地产开发资质和销售许可证——即“两资五证”：《企业法人营业执照》、《开发企业资质证书》、《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《商品房准(预)售许可证》或《房屋所有权证》、《建筑工程施工许可证》，防范购买到“小产权”房。依据相关法律法规规定，开发商在未取得预售

许可前，不得以认购、预订、排号、发贵宾卡等方式向买受人收取或变相收取定(订)金、预购款等性质费用。

3、要熟悉当地购房法规政策。对是否属于政府限购对象，是否符合购房入户等条件进行充分咨询。如果是公积金购房，还需了解是否可以异地使用公积金。同时，根据中国人民银行的现有政策，如借款人名下的本地房产是使用贷款购买的，外地再购房，就属于二套房。如果购房者在本地的房产是一次性付款购买的，则有可能在外地享受首套房的贷款优惠政策。非本地户口的购房者在外地购房申请银行贷款，除提供身份证、户口簿、暂住证、收入证明、银行卡流水账号外最重要的就是须提供在当地工作的纳税

证明或社会保险缴纳证明。但由于目前各地落实国务院的限购政策有所不同，因此，具体要求也有所差异。

4、要理性对待相关宣传与承诺。对开发商现场提供的楼盘宣传资料、样板间、沙盘模型，以及现场楼盘销售代表(顾问)的“热情接待、口头承诺和介绍”等保持清醒认识、理性对待，必要的情况下，可对楼盘宣传展示内容采取现场照相，也可对销售代表(顾问)口头的承诺与介绍内容采取全程录音(事前应提醒告知销售人员)或要求以书面形式(加盖开发商或销售公司印章)确定等多种方式来做做好相关证据的保存。

5、要仔细阅读合同条款内容。做到“先看合同，后付款项”，仔细阅读和理

解拟与开发商签订的《认(定)购协议》、《商品房买卖合同》及补充协议、《前期物业服务协议》等具体条款内容，确定条款内容表述是否真实准确、双方责权是否平等、违约责任是否公平等，避免“签约陷阱”。

6、要查看合同附件是否齐备。在与开发商签订《商品房买卖合同》时，一定要仔细查看合同附件是否齐备，如：《房屋平面图及整个楼栋位置图》、《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》等。

7、要保证购房款项划拨安全。一般不建议携带现金，而是通过银行转账，可以选择电汇、转账、支票、异地存取款等多种方式进行。



二手房选购的十大要点

注意一：房屋手续是否齐全

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

注意二：房屋产权是否明晰

有些房屋有好多个共有人,如有继承人共有的、有家庭共有的、还有夫妻共有的,对此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。

注意三：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。如果买受人只看产权证,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的或使用的房产。因为我国包括大部分国家均认可“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较多纠纷。

注意四：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,对于买受人来说是否还应该按同地段土地使用权为70年商品房的价格来衡量时,就有点不划算。

注意五：市政规划是否影响

有些房主出售二手房可能是已了解该房屋在5-10年左右要面临拆迁,或者房屋附近要建高层住宅,可能影响采光、价格等市政规划情况,才急于出售,作为买受人在购买时应全面了解详细情况。

注意六：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。

注意七：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。

注意八：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,且已欠下数目不小的费用,买受人不知情购买了此房屋,所有费用买受人有可能要全部承担。

注意九：中介公司是否违规

有些中介公司违规提供中介服务,比如房屋评估价格高于市场价等。购房者进行二手房交易的时候一定要选择诚信可靠的中介机构或房地产经纪人来操作。

注意十：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。

盘点奇葩房屋建筑



奥地利萨尔茨保—超酷车房

这座“车房”由Markus Voglreiter设计,他投资了100多万来设计建造这个甲壳虫造型,这款车房比一般车房要大2倍,和普通房屋空间大小一样,住在里面非常舒适,让你有即在车里又在家中的感觉,这座房子月租金达到了2500欧元。



德国德伦施泰因富特—星星灯屋

Gisbert Hiller是这座灯屋的主人,他一共用了420000个小灯管来装饰这个屋子,这座房屋一到晚上就灯光璀璨,像极了夜空的星星,这座奇特想法也只有Gisbert Hiller敢于设计实行,不过它真是一所有趣的建筑。



荷兰—啤酒屋

在荷兰,有所全部由啤酒箱、啤酒易拉罐、啤酒瓶等与啤酒有关的东西搭造的房屋,这所房屋看起来造型独特,对于喜欢喝啤酒的你是不是也想收集啤酒瓶尝试一下呢。



英国伦敦—报纸房屋

一位名为Sumer Erek的艺术家用报纸建造了这个房子,提供报纸的是一个叫Metronet的人,他声称这些报纸是从地铁捡到的。