

二手房到底“几岁” 你会看吗?

够买二手房时要查清楚房龄,保障自身权益

近年由于楼价持续走高,对于一些资金较为紧张的职业者来说,二手房就成为了不错的选择,而在二手房交易中,除了价格,房龄也是买家关心的焦点之一。

然而现实中,有不少人分不清房龄、房屋的使用年限以及房产证日期的差别,导致交易中自身权益难以得到保障。

● 隐患

二手房为图利而“装嫩”

在二手房交易过程中,部分卖方会谎报房龄,毫不脸红地“装嫩”,这是因为房龄会对二手房交易产生多方面的影响。

首先,房龄会影响房子的硬件设施。房龄愈高,一般而言,其资产贬值就愈发严重,不管是房子的硬件环境,还是居住舒适度,都会下降,维修成本会上升,在受损程度不断增加之后,可能还会带来系列的安全隐患。

其次,房龄和剩余土地使用年限之间有关联。房龄愈高,意味着剩余土地使用年限愈短,持有成本也就增加了。

最后,房龄和贷款有关联。比如房龄会影响贷款年限,一些商业银行规定,房龄加贷款年限不超过35年和45年。房龄影响到贷款成数,公积金贷款成数与房龄关联密切,房龄10年以内房屋,贷款成数为6成,

10-15年以内房屋,贷款成数为5成,15-20年以内房屋,贷款成数为4成;20-30年内房屋,贷款成数为3成,而且商业贷款中,个别银行会对房龄高的房屋降低贷款成数。

总的来说,就是房龄越老,贷款的年限就越短,成数就愈低,甚至对一些高龄房产,银行是拒接放贷的。

● 概念

到底哪个是房龄?

其实,不少卖方在房龄上“装嫩”,主要是利用了买家对房龄、房产证日期、房屋使用年限等概念的不清晰,只要做足功课,就不怕被人乘虚而入。

房龄,则是自房屋竣工验收合格交付使用之日起开始计算房屋的年限;

房产证日期,则反映房屋所有权人实际取得该物业产权的日期,它和真实房龄不是绝对相同的,因为开发商的房子可能并非建成就卖出



去了,一般而言,房产证日期和建成时间之间有个时间差,业主拿到房产证的时间与楼房建成的时间相比有一定的滞后性。

房屋使用年限,也就是房屋土地的使用年限,即开发商获得地皮之日开始计算的年限;

譬如,开发商2012年拿到一块70年产权的地,可知其土地使用期限是2012—2082年,而开发商在2014年才建成房子并交付使用。那么到今年2017年时,其土地使用年限剩余65年;该房屋的房龄和房产证上的日期皆为3年。

● 支招

怎样获得真实的房龄

出于利益驱使,加上二手房市场上的信息不对称的漏洞,部分卖方或者中介会虚报房龄,以博得买房的青睐,所以想要获得真实的房龄,还需要花一点心思和功夫。

1、最可靠稳妥的方式——到房产管理部门查询底档。无论是单位建的房子还是商品房,都会在相应的产权部门登记。查询底案需和卖方一起带上产权证等相关证件到房产交易中心或房管局等部门进行相应查询才可以。

2、看房产证和小区走访旁敲侧击。因为房产证日期和出售日期并不一定相同,所以为了获得更加可靠的房龄,可以根据房产证日期,再结合周边邻居的回答猜测。

3、看外立面、厨房等情况+房产专家咨询。一般而言,每个年代的房子都有每个房子的一些特点,譬如上世纪90年代以后修建的房屋在户型设计上开始出现“厅”的概念等,但非专业人士一般对这些了解相对较少,所以可以把外立面和房屋布局情况以及不易改变的厨房卫生间情况告知房产专家,进行咨询。

整理/郭炜

春节前买房有着数? 了解这些最关键

说起买房,除了传统的金九银十,也有的人选择在春节前买房,到底春节前买房有什么好处?有没有什么需要留意的地方?下面就来分析一番。



● 春节前买房的好处

1、年后需求大量释放,购房竞争激烈

大部分客户年前的想法是观望,等到年后,会有看政府会不会出手调控、希望有更好更便宜的房子出现等种种假想。

因此,大量需求压制到年后,造成年后市场井喷,导致购房竞争激烈。但实际按如今房产市场情况,降价空间有限,若在年后市场井喷的情况下买房,不但房价更高,房源选择机

会更少。因此可以说,年前房价相对是处于最低点,而且选择余地大。

2、年前房价趋于稳定,年后涨幅大

依照近几年城市房价走势,年后涨幅平均在5%以上,有的甚至达到10%以上,而且每年3月涨幅较大。

3、年前购买房源多,可挑选余地大

一般在年底有部分人员因

工作繁忙,会把看房、买房推至年后,这样无形中会减少需求竞争,为节前入手购房者制造良机,可选房源较多,能更好的进行对比筛选,自然能选到优质称心的房子。一句话“节前客选房,节后房挑客”。

4、年前贷款相对容易,利率较低

银行每年放贷额度有限,而每年的第一季度额度相对多一些,放贷政策也较为宽松,节前贷款比较容易。

● 注意事项

当然,春节前买房虽然好处不少,但也别昏了头,以下这些地方值得大家注意。

1、多比较,缓签单。

春节期间,很多开发商都推出打折、送装修、送家具等众多优惠让利活动,但购房者要保持清醒头脑,不要轻易签单,要拓宽购房的信息渠道,多和一些已经买房的人进行交流,更直接地了解相关楼盘的确切信息。建议多听听家人的意见,全家人一起多看、多比较,即使项目再好,也不要急于一时。

2、实地考察必不可少。

一定要看房屋格局、质量和周边环境,感受房屋采光、通风情况,摸清周边交通是否便利,附近的大型超市、医院等配套设施情况怎样。此外,二手房还要查看房子附近有没有垃圾回收点,有没有污水严重等现象。

3、签订合同要认真。

签订合同前要谨慎查看合同上的每一项条款,条件允许的话,尽可能请律师参加合同条款的协商和签约。

4、认清“礼品”性质。

不管开发商做出什么样的“赠送承诺”,买房人在决定买不买时,需把握好以下四点:赠送的“东西”是不是开发商自己的,若不是,开发商就无权赠送。比如有些阁楼或花园归小区业主共有,开发商根本无权赠送;开发商的承诺是否具体。比如面积、设计、位置等等;开发商赠送的东西是否能记在买房人产权证上;如果开发商的承诺未能做到,买房人能追究开发商什么责任。

5、“特价房”须小心。

节假日期间,有些楼盘会打出让人惊喜的“特价房”广告,事实上,这样的“特价房”一般只有一套最多几套,这种花招其实是以“特价、低价”为幌子,吸引购房者的注意。当然,有些“特价房”也是真实的,价格确实很便宜。但一般来说,“特价房”会存在位置不佳、楼层不吉利、朝向采光或户型结构不好等一些问题。除非这样的缺陷相对价格来说可以接受,否则需谨慎。

整理/郭炜