

# 购房 小贴士

旧房翻新勿随心所欲

## 二手房改造前三点要注意

□钟新

近来,二手房交易市场日渐火爆,各个装修公司也相继推出了以旧房翻新为主的装修业务。由于大部分交易的旧房已经居住了五到十年左右,业主在装修前必须注意几个现实问题。

**二手房验收不可忽视**

由于二手房已经被居住使用了一段时间,所以质量上是否有问题或者是否已经有过大修,是装修前要弄清楚的问题。除了一些看不见的隐蔽工程要检查并作出判断外,有些看似很新的部分尤其要注意。一些隐蔽工程尤其要重视,对于旧房子的电线老化,水管腐蚀以及前期是否有违规施工的问题必须仔细检查。如遇到新刷的墙壁或屋顶,很有可能是为了掩盖房屋墙壁上的裂缝或天花板渗水。设计构造以节省为主,二手房装修不应该是根据业主想象去做,而是根据实际需要走,这样能够保证不浪费。

有些装饰公司为了能够多得到利益,总是将能够保存的点全部认为可以拆除,这样就会引起很大的浪费。二手房装修相对于新房装修有很多不同之处,更加容易出现浪费、污染的情况,总结一句话就是“设计构造保留为主”,业主应当在这些方面予以关注。

**重视二手房装修预算** 预算价格和所施工的量是密不可分的,某一复式楼层所做的活有墙面处理,卫生间厨房所有设施包括瓷砖全部拆除重新装修。还有,这套房子是复式结构,有个阁楼,以前的房主把阁楼上都铺上了地板,现在客户想在阁楼上再做个卫生间。这就比较复杂了,一是阁楼上空间不大,不好布局,二是做卫生间就要考虑上下水位置以及防水问题。在这里提醒业主,如果没有太大的必要,还是尽量保存原有设施的。

## 买二手房八大陷阱不得不防

□钟新

二手房,因为其价格优势以及周边成熟的配套设施为不少市民青睐。但相对于新开发的商品房,二手房买卖存在更多的风险,二手房的几个陷阱,提醒买房人注意。

**陷阱1**

房屋买卖前,验证产权证是买房人一般都不会忽略的环节,但产权证的真实性并不是所有人都会考虑的。最直接、有效的防范方法,是到房地产产权登记部门进行查询,核实产权的真实性。

**陷阱2**

出卖人具有合法处分权,是保证“二手房”买卖行为合法有效的必要条件,否则可能导致买卖合同无效,这是二手房买卖中常见的“陷阱”。要想避开这个陷阱,买房人应注意以下几个方面的问题:出卖人必须是产权证上登记的产权人;如果房屋有多个共有人需要全体共有人共同签订房屋买卖合同;如果出卖人已婚,买卖行为需要取得其配偶的确认,购买二手房有住房,应取得同居居住人同意。

**陷阱3**

在签订买卖合同后,如果卖房

人又将该房屋卖给他人,并且办理了过户手续,致使先前的买卖合同无法履行。“预告登记”是避免这一陷阱的有效手段,但买房人要注意,必须在预告登记后三个月内去办理申请产权变更登记,超过三个月未申请的,预告登记失效。

**陷阱4**

购买的房屋正由出卖人或承租人居住的情况下,在买房人付款后,如果房屋居住人拒不交付房屋,买房人仍会无房可住。为避免这一陷阱,在购买这类房屋时,买房人应在房屋腾空,具备交付条件后,再交付房款并在付款后立即接收房屋。

**陷阱5**

一些没有办理产权证的房屋,是因为存在难以解决的问题(如开发商欠缴政府费用,设计变更未经批准),可能在长时间内无法取得产权证。如购买此类房屋,先要把未办理产权证的原因弄清楚,对未来自来风险有充分预期,再决定是否购买。

**陷阱6**

如果房屋存在被抵押,

被法院查封情况等产权受限制的情况存在,买房人在购买房屋后,将无法顺利取得所有权,甚至可能造成经济损失。买房人应事先到房地产管理部门进行查询,如存在上述情况,不要购买。

**陷阱7**

为卖出房屋,卖房人经常会向买房人提供虚假信息和承诺,但有些内容并未写入合同中。事后,当买房人发现问题时,有苦难言。为避免这个“陷阱”,买房人应就关心的问题询问卖房人后,尽可能去核实情况的真实性,同时要求将这些内容写入合同中。

**陷阱8**

原房主如果欠缴暖气、水、电、有线电视等费用,会导致买房人无法正常使用这些附属设施。买房人首先要了解清楚相关情况,同时把法律明确写入进合同中约束卖房人。

## 二手房 交易大厅

## 崂山版块

临山而居,坐拥一片绿色,呼吸含氧高的新鲜空气,是很多人的置业梦想。崂山区位于青岛市区东部,1994年4月青岛市进行区划调整后成立的一个新区,海岸线长103.7公里。依山傍海,风景秀丽。这一版块的房地产开发,一直以住宅为主。随着一批商业大项目的开工和开业,崂山正有望快速形成一个区域新高圈,这个商圈形成后,崂山区的居住功能也更加

完善。崂山楼市的版图迅速增大,一批中等价位的房源正在浮出水面。这一区域的住宅均价在14900元/平方米,相比市南区的房价便宜,而又没有市南的拥挤,正是生活居住的首选。同时,这一区域商业刚刚起步,写字楼少,租房价格相对便宜,一套100平米的房子月租金也仅2000元左右,对居住品质有要求的人,不妨将家安在这里。

# 买房

●楼盘名称:世纪华庭

地址:海尔路21号  
户型:两室两厅一卫一厨  
楼层:11层(共12层)  
建筑面积:108平方米  
售价:108万元

●楼盘名称:青建尚东区

地址:海尔路29号  
户型:一室一厅一卫一厨  
楼层:8层(共28层)  
建筑面积:60平方米  
售价:69万元

●楼盘名称:麦岛金岸

地址:东海东路1号  
户型:两室两厅一卫一厨  
楼层:12层  
建筑面积:143平方米  
售价:400万元

●楼盘名称:天林家园

地址:海尔路19号  
户型:两室两厅一卫一厨

楼层:2层(共5层)  
建筑面积:100平方米  
售价:85万元

●楼盘名称:东城国际

地址:辽阳东路16号  
户型:四室两厅一卫一厨  
楼层:4层(共21层)  
建筑面积:160平方米  
售价:176万元

●楼盘名称:北国之春

地址:合肥路859号  
户型:两室两厅一卫一厨  
楼层:13层(共20层)  
建筑面积:121平方米  
售价:138万元

●楼盘名称:福润山庄

地址:香港东路87号  
户型:四室两厅一卫一厨  
楼层:1层(共5层)  
建筑面积:186平方米  
售价:315万元

●楼盘名称:海逸翠庭

地址:崂山路9号  
户型:四室两厅两卫一厨  
楼层:4层(共5层)  
建筑面积:187平方米  
售价:440万元

●楼盘名称:瑞纳花园

地址:苗岭路6号  
户型:三室两厅两卫一厨  
楼层:3层(共11层)  
建筑面积:111平方米  
售价:160万元

●楼盘名称:千禧龙苑二期

地址:香港东路225号  
户型:一室一厅一卫一厨  
楼层:6层(共22层)  
建筑面积:71平方米  
售价:106.5万元

●楼盘名称:东城国际

地址:辽阳东路16号  
户型:一室一厅一卫一厨  
楼层:5层(共22层)  
建筑面积:66平方米  
租金:2000元/月

●楼盘名称:青建尚东区

地址:李山东路26号  
户型:两室一厅一卫一厨

楼层:22层(共23层)  
建筑面积:90平方米  
租金:1840元/月

●楼盘名称:北村新苑

地址:合肥路857号  
户型:两室一厅一卫一厨  
楼层:10层(共18层)  
建筑面积:80平方米  
租金:1400元/月

●楼盘名称:鲁信长春花园

地址:银川东路1号  
户型:两室两厅一卫一厨  
楼层:5层(共26层)  
建筑面积:72平方米  
租金:2667元/月

●楼盘名称:国际名都

地址:李山东路22号  
户型:一室一厅一卫一厨  
楼层:7层(共18层)  
建筑面积:65平方米  
租金:1667元/月

●楼盘名称:书香门第

地址:松岭路58号  
户型:三室两厅两卫一厨  
楼层:2层(共5层)  
建筑面积:141平方米  
租金:2000元/月

●楼盘名称:领事华府

地址:海安路与香港东路交汇处  
户型:三室两厅两卫一厨  
楼层:9层(共11层)  
建筑面积:170平方米  
租金:8000元/月

●楼盘名称:绅园

地址:海川路2号  
户型:三室两厅两卫一厨  
楼层:2层(共5层)  
建筑面积:142平方米  
租金:2100元/月

●楼盘名称:金领世家

地址:仙霞岭路16号  
户型:两室一厅一卫一厨  
楼层:14层(共18层)  
建筑面积:118平方米  
租金:2750元/月

●楼盘名称:左岸风度

地址:高科园  
户型:三室两厅一卫一厨  
楼层:3层(共6层)  
建筑面积:98平方米  
租金:1500元/月

房源信息由搜房网提供

# 租房