

置业攻略

# 二手房买卖遵守三大法则

与新房相比,二手房虽然价格相对便宜,但其中需要关注更多的细节,如果把握不好,不仅会造成损失,甚至可能连房产证也办不出来。

## 要点一: 目的决定策略

综观目前的二手房市场,主要存在着自住型和投资型两类人。当你准备购买二手房的时候,首先就应该明确自己为何要买二手房,不同的目的应采取不同的策略。

婚房需求是今年楼市的亮点。由于今年是结婚的大年,不少青年人挤进买房之列,这成为今年房产市场的一大亮点。其实不仅是婚房,对于动迁以及希望通过置换来改善居住环境的人来说,都应该从自己的实际情况来选择二手房。其中应该选择那些交通方便、配套完善、面积适中的二手房,或是二手次商品房。交通、环境、面积以及价格等因素,应该成为普通购房者应该关心的几大因素,并根据自己的实际情况进行取舍。

相比高峰时期的房价,目前二手房的投资潜力正越来越展现出来,特别是房价与房租之间的“剪刀差”,已使得不少投资者跃跃欲试。对于这些投资者来说,在选择二手房的时候,最需要关心的就是性价比。这不仅是指房价与租金之间的比例,在差不多房价的情况下,追求租金高的二手房。同时也要关心你所投资二手房的房屋状况,最好买下



之后,马上就能租出去,而不需要太多的装修费用。

## 要点二: 当心重重陷阱

相对于高峰时期的楼市,目前楼市理性了许多,这也使得买卖双方更加活跃,如果不关注交易中的细节,就有可能产生风险,甚至是“大出血”。

对于许多急于出售二手房的卖家来说,往往认为只要拿到了钱,自己的房子就出售了,殊不知一些不法中介公司,利用收购的形式赚取不正当差价。业主名义上已经出售了房屋,获得房款,实际上如果经纪公司在销售中利用仍为业主名下的房产从事不法活动,业主仍然脱不了干系。因此,房产过户才是出售房屋的关键步骤,提醒业主不要做一手交钱一手交房的快速交易,避免个人风险并且不给不法中介创造收取不正当差价的机会。

值得注意的是,一些房产中介代理交易不透明,赚取不正当差价。签订协议后,业主不再面

对购房者,对于具体的销售价格及销售期限无从得知,只是会按照协议获得约定的售房价款。经纪公司利用买卖双方不见面的机会赚取差价。作为卖家来说,一定要买卖双方见面签订正式的《买卖合同》,为自己争取获得阳光操作的机会。

对于二手房买家来说,同样有许多需要注意的。在买卖交易过程中,大部分情况下,所有的费用都由买方承担,不法中介不明确告知买方在交易过程中需要交纳的费用,只告知买方全部买下标的房产需要的价款,实际上所谓的全包价比经纪公司应该收取的服务费用及代收的税费等相关费用高得多。作为买家来说,一定要将经纪公司收取的费用及需要向相关部门交纳的费用了解清楚,最好在合同后附《费用清单》详细计算相关收费,避免不正当差价。

在购买二手房的时候,一定要看土地、房屋产权的关系是否明晰,有无遗留纠纷问题,防止一房两卖。审定房屋产权的完整性、真实性、可靠性。注意产权证上的业主姓名与售房者是否相

符,有无抵押或共有人等。特别要关注二手房是否多人共有,如果有共有人,一定要有共有人同意出售的证明书,才能签订有关协议,否则就会遇到不能办理产权证的情况。

对于买家来说,还要注意房屋买卖合同成立与房屋买卖关系成立并不是一回事,房屋买卖合同成立是房屋买卖关系成立的基本前提条件,房屋买卖关系成立是房屋买卖合同所追求的法律后果。作为房屋买卖合同来说,一般只要出卖人是房屋所有权人,双方自愿订立合同的,房屋买卖合同就成立。而房屋买卖关系是否成立,虽然也要看出卖人是否具有产权证,双方是否自愿,但主要看房屋买卖合同约定的条件的履行情况,以及在办理契税、产权过户手续是否已经落实。买卖双方虽然订立房屋买卖合同,已经交房、交款,但如果房屋已被查封,或者卖方不能处分房屋的,那买卖关系就不能成立,买卖合同就是无效的,过错方应承担由此造成的损失。

## 要点三: 关注验房细节

二手房买卖不仅要在房价上满意,更需要在交易后的细节上多留意。买卖双方通常都会在合同中约定维修基金或维修基金部分已经使用。由于买卖合同中约定不明确,卖方可以认为维修基金是“送”的,未交部分或不足部分当然由买方自行交付;而买方也可以认为,卖方应当足额交付后,再将维修基金移至买方名下。因此,交易双方在签订合同时,应当明确维修基金的结算数额。

除了房屋维修基金之外,水、电、物业管理等费用也要关注。由于买卖双方疏忽,没有在房屋交接时对日常生活费用进行结算,等买方入住后,收到上述账单时,才发现卖方欠缴大量费用,再回头找其结算时,房东早已音讯全无,只好自认晦气,补缴欠款。其实,这种情况完全可以避免,只要在交房当日结清上述款项即可。

在买二手房的时候,还需要在房屋附属设施、设备、装修及附赠家电、家具的验收。一般来说,买方在交房时都会对上述事项进行验收,其中比较容易忽视的是下水道堵塞和墙面渗水等问题。附赠的家电、家具要根据合同约定进行验收,建议在合同中明确所赠家具、家电的数量和品牌,抑或采用图像资料作为合同附件。

家居信息

## 新家居建材商场盛邀戏曲名家



5月12日,由新家居建材商场、郑州电视台及郑州人民广播电台联合举办的《戏迷总动员 相约新家居》活动开幕。

本次活动邀请了张月荣、田敏、丁建英及秦梦瑶等戏曲大腕倾情加盟。活动场地设置在新家居建材商场门前广场。活动现场,名家与票友热情互动,高潮迭起。

据悉,本次活动是新家居建材商场5月27日盛装开业前的活动之一。

灵感饰家

## 床品 卧室里最好的画笔

卧室的布置最能体现房间主人的爱好和性格。在属于自己的私密空间里,可以随着自己的心情涂抹不同的色彩,而床品无疑是最好的画笔。随着人们不再把床品当作耐用品,消费者将会选择多套床上用品,依据环境及心情的不同来搭配,满足自己在情感、心理等层次上的需要。而床品设计的人性化满足了人们舒适和健康的需要。

国内床品领跑品牌正充当起“家居搭配师”的角色,为快节奏的都市人提供多种搭配方案。如“叶润花香”、“夺世花魁”、“鸟语花香”等系列,通过床品与地毯、壁挂、雨伞、挂画的配合,营造出清新典雅的自然气息;“非洲印象”系列床品则采用豹纹式样的床品与中式檀木衣柜相配,显得粗犷而又不失华贵气派。具有丝绸般明亮感觉的床品,则可与相近色调的现代家具及古典大气的壁画相配,呈现欧式的富丽。

瑞丽

装饰指南

## 卫生间的装修诀窍

卫生间的功能已由单一的如厕向多功能的方向发展。那么,卫生间的装潢怎样才能既美观又实用?既花钱不多又体现个性呢?

面积小的卫生间,应注意合理利用有限的空间,淋浴比浴缸显得经济又方便,脸盆可采用托架式,墙体空间可利用来做些小壁橱、镜箱等,用来放置些零星物品。墙上门后可安装挂钩,用于挂衣帽之类物品。

淋浴房是目前市场上比较热销的产品。市场上目前常见的淋浴房有:从外形看有方形、弧形、钻石形;以结构分为推拉门、折叠门、转轴门等;以进入方式分为角向进入或单面进入式,角向进入式最大特点是可以更好地利用有限浴室面积,扩大使用率。

挑选坐便器很有讲究,有人以为只要豪华外形和卫生间的墙地砖颜色匹配便可以了。实际上选择正确的视孔径型号与排水方式更重要。要注意量好管口圆心(下水管)与墙面的距离。量准用于安放坐便器的下水管口圆心至墙面的垂直距离,然后购买相同型号的坐便器来“对距入座”。

另外,卫浴空间除了基本配备外,还盛行各种橱柜组装,方便收纳。橱柜形式多样,或为开放式的空格,或为封闭式的抽屉,以满足诸如存放毛巾、清洁用品、化妆品等物品的实用需要。

我爱我家

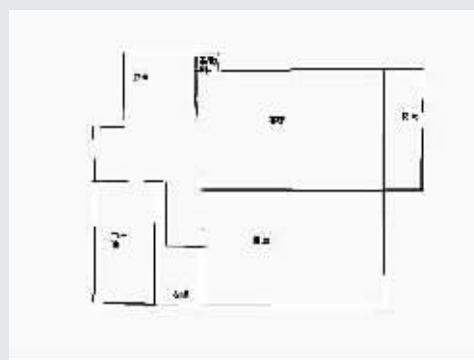
## 合理搭配本季流行花朵 打造45平方米温馨家园

房子布局很简单,小而温馨的一室一厅,这是卧室,呵呵,一目了然,自己依照窗型设计的柜子和小榻,布艺选了已经对我来讲有些稚嫩装饰的公主样式,每个女孩子心中梦想的种子,不论什么年龄,只要有土壤就会茁壮成长。

现画了个大概版户型图,尺寸比例有些偏差。建筑面积61平方米,使用面积45平方米左右。

换个角度看,七层楼能装东东,现在被我分门别类塞得满满的,桌上是好朋友送的花瓶,装的最喜欢的薰衣草,喜欢这样的搭配,喜欢这样的礼物,家里的物件都是有故事、有情感的载体。

雪莉



## 绿柠檬色的主题 清新魅力的家居新厨房

喜欢柠檬的嫩黄、嫩嫩的绿,给生命以无数期许。就让充满活力的绿色走进厨房,丰富营养的同时再附加视觉的想象。

个性色彩操作手法:以不同程度的绿色为空间色彩主题,能让厨房的空间氛围时尚跳跃。在进行装饰与搭配颜色时,墙面可以选择带有暗蓝色的涂料来涂刷,再配合草绿色的橱柜及同色系的餐具,使整个空间的轻松氛围与稳重气息很好地结合在一起,营造出一种轻松、明快的厨房环境。



以绿色系为主的厨房用具:彰显年轻、时尚的审美品位。

带有六种色彩挂钩的小型置物架以细部的多样色彩来彰显其整体的时尚性,也利用细微的色彩变化来打破视觉上的惯性。清新的背景下,色彩缤纷的小物品使厨房充满年轻的活力,动感十足。



鲜黄橱柜:打造活力的视觉焦点。

通过透亮的壁柜鲜黄色的面板,荧光将视觉焦点引向柜体内的玻璃杯,在绿色系的衬托下,厨房的整体色彩效果得到了提升,整个空间的气氛更加鲜活。



草绿+黄=充满生机的色彩搭配。

草绿与黄色的搭配,是象征着蓬勃生机的经典组合,草绿的器皿、用具、灶具运用纯黄色色彩的衬托,像注入了一股最清新的活力,让厨房的气氛生机勃勃。

装修顾问

## 避免笨重家具 提高小户型利用率

受限于面积的狭小,小户型空间在视觉上,给人一种局限、压迫感,采用开放或半开放式空间手法,可说是最常惯用的设计方式。以打通隔墙的方式扩展室内空间,形成所谓的一室空间,虽是单一式的格局形状,但分隔各个生活区域及一些私密性的空间,仍是不可忽视的一环之一。如可利用地板高低落差、橱柜、屏风、拉门、天花板等象征手法界定出不同的生活空间。

色彩与照明的相互运用,也可增加空间感。在色彩上,以单一色系为主调,尽量简洁、明朗、讲求和谐的调性,同时摆放饰品的搭配,不论陈列的方式或色

彩,应避免繁重、杂乱无章。照明器具,为免产生室内高度被压缩的反射效果,宜采用样式简单、大方,而且是嵌在墙面紧贴天花板的灯具为佳。小户型受面积限制,无法像一般住家有充裕的空间规划一个独立的储藏室,因而只能从现有的空间取用。

如何节省空间又能有效利用空间,是收纳机能的关键。

一、收纳机能的规划有八大原则,分述如下:

1. 以种类为依据:生



活中所使用的器具包罗万象,若按使用性质分类,可区分为饮食、休闲、交通、卫生用品、服饰等,以此为准则将物件仔细的区分,便于安排放置的地点。

2. 选择适当的地点:物品的收纳需有合宜的摆放空间,如大件物品就不适宜与小件物件一起放在橱柜中堆放,或位于小件物件的上层,造成取出不易;较常使用的器物和不常使用的器物若相混杂,会在取出或放入时形成障碍,所以依次放入,取出皆方便的原则是重要的。

3. 合宜的贮藏形式。

二、还应注意家具的选择,有以下几个方面可以掌握:

1. 避免笨重的家具占去空间,以免显现拥挤感。
  2. 采用组合式家具,其优点能视日常生活所需而增减,具有可随意移动、灵活的特性。
  3. 隐藏式家具,兼有功能性与收纳机能,又不占用空间,如电视置于壁柜中,床下设有储物柜等,是不错的构想。
- 小户型格局的居室其实不难规划,只要掌握简单、明朗的原则,简化空间机能,再赋予自己的巧思,即能设计出舒适、雅致的小天地。