



二手房砍价五妙招

提前做好“功课”很重要

记者黄兰芬

买二手房如何砍价省钱?据一些有经验的市民介绍,买二手房之前要做好功课,对房、对人、对费用都要心中有数,这样才能在砍价时占得优势。

摸清楚价格

购房前,市民要对房屋所在小区近半年或者一年来的房价走势有所了解,掌握同小区同户型住房的成交价格。这样可以避免对方胡乱出价。

另外,私底下了解一下卖家出售房屋的真实原因。由于卖家通常不会只在一家中介公司挂牌出售,所以市民可以通过别的中介了解该房源的其他情况,这样才能制定出较为明确的“砍价”计划。

心态放平稳

现实生活中,一些市民对目标房屋产生好感后,就想立马出手购买,其实这样非常不利于砍价。

因此,市民心态一定要调整好,即使对房屋很满意,也别急于表现出内心的真实想法,可以多与卖方谈判几次。

买房讨价还价,是一个十分耗神耗时的过程,很需要耐心。在这个过程中,市民心理很容易受到影响,容易被对方说服。因此市民心态需要放平稳,尽量少被外界因素干扰。

中介帮砍价

如果房子是卖家家庭唯一普通住宅,再满足产权满五年的条件,即可免除交易中的增值税、个税。虽然这些费用看不起并不多,但累积下来也是一笔不小的费用。

另外,市民可以委托多家中介公司,这样既可以得到更多的房源信息,同时还能促成中介之间的竞争。各家中介为了销售的业绩和公司利益,会努力说服卖家降价,争取用更少的价格促成交易。

挑房子毛病

再好的房子,都有缺陷。在买二手房前,市民一定要亲自到现场实地查看。对房子所在的小区、房屋本身情况、屋内设施做充分的了解,现场看房时不要只看到房屋的优点,更需要充分发现房屋的缺点。

比如:从小区环境、物业质量、设备损耗情况、房屋前后景观视野、邻里



情况等各方面,仔细查看其中硬伤,这些房屋的硬伤就是与卖方谈判时压低房价的筹码。

分摊过户费

如果在与卖方谈判时,卖方实在不想再便宜了,那么可以考虑要求卖方来承担一部分过户费用。小账也需要细算,这些杂七杂八的交易费用通常也需要花去几千元到上万元,如果卖方愿意承担一部分,也能使想要购买的房屋总价有所下降。

买房砍价虽有招数,但市民在砍价时一定要注意适可而止,不能太贪心,要根据房屋的实际情况来制定砍价策略,不要为了一味的杀价而错失了买房的机会。

房产答疑

城市居民能购买农村住宅吗?

黄先生问:我在乡下买了一幢自建房,土地属于集体土地,有人说不能过户,更办不了不动产权证,请问是这样吗?

答:是的,集体土地上的房屋是不能自由买卖转让的。村民利用本村土地建造的个人住宅,属于国家给予村民的特殊权利,与村民的身份相关联。根据《土地管理法》的相关规定:农村村民一户只能拥有一处宅基地。农村村民出卖、出租住房后,再申请宅基地的,不予批准。

对于限制购买农村集体土地性质的房屋,国家出台了一系列的通知:

在2004年,国土资源部在《关于印发<关于加强农村宅基地管理的意见>的通知》中明确要求:严禁城镇居民在农村购置宅基地,严禁为城镇居民在农村购买和违法建造的住宅发放土地使用证。

在2007年,国务院办公厅在《关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》中明确指出:农村住宅用地只能分配给本村村民,城镇居民不得到农村购买宅基地、农民住房或小产权房。

在2008年,国土资源部在《关于进一步加快使用权登记发证工作的通知》中再次重申强调:严格执行城镇居民不能在农村购买和违法建造住宅的规定。对城镇居民在农村购买和违法建造住宅申请登记的,不予受理。

总言之,城镇居民不能购买农村住宅。

(黄兰芬/整理)

签好合同,把好质量验收关

样板房一样买得放心

记者黄兰芬

如果户型和装修自己很喜欢,买样板间也是一样的。但是买样板间市民应该把好质量验收关,不然就很有可能中看不中用。

在签购房合同时,市民要要求开发商对样板间的装修质量做出承诺,针对样板间内的软装、硬装产品、保修期签署一份补充协议,明确样板间内的装修以及房屋质量出现问题后的解决办法、

赔偿方案。

另外,在买房前要检查样板间管道是否可用、测量家具尺寸、查看防水等问题。

一些样板间为了美观而改变了卫生间洁具的位置,而实际的上下水管道不变。应检查这些管道是否可用,如果不可用,要求开发商指出原本管道的位置,方便修整。

有的开发商为了让样板间显得空间宽敞,一般会“缩小”家具尺寸。因

此,市民要测量沙发、床、桌椅的尺寸,以免影响以后的使用。

防水是个大问题,验收的时候仔细检查厨房、卫生间的上下水管道,看看有无渗漏堵塞的现象。可以在卫生间倒水试验一下,看看下水道是否通畅。

验收样板间比验收毛坯房困难,经济条件允许的话,市民应该寻求专业人士的帮助。因为他们有专业经验、配有齐全的工具,能检查出市民看不到的质量问题。

