

购买二手房注意事项

购买二手房注意事项1

第一，注意查看出卖方的证件

在买卖双方签署买卖合同之前，买方一定要查看卖方的证件，主要是房产证、身份证、户口簿、原始的购房合同、各种税费发票原件、结婚证，需夫妻双方签字。

第二，注意房屋的产权状态

房屋的权利状态是购买二手房的前提和基础，只有出卖方拥有完全的、无瑕疵的所有权时，才能保证交易的合法性。很多人在购买二手房时，出卖方可能本身还没有取得房产证，此时买方交易有很大的风险，有可能买房人长期无法取得房产证，也有可能根本无法取得房产证，那么买房人永久无法取得对购买房屋的物权。建议大家购买二手房时注意出卖方是否已经实际取得房产证。

第三，注意房屋的抵押状态

通常，出卖方在出售房屋时，房子本身还有部分银行贷款没有还清，即房屋处于抵押状态。从法律上来讲，出卖方没有还清银行贷款前，是不能出售房屋的，签署的合同系无效合同，除非银行同意出售。实践中出卖方通常要求买房人先行交纳一部分房款用于偿还银行贷款，银行办理解押手续后，双方再办理交易手续。这种交易，律师提醒广大买房人要将将房

款直接支付给抵押银行，否则出卖方不办理解押，可能导致买房人面临合同无效的风险，最后可能房款也无法追回。

第四，注意房屋的出租状态

若是出卖方的房子已经出租出去，承租人对这个房子享有优先购买权，所以买房人要取得承租人放弃优先购买权的声明，否则承租人有权主张买卖双方所签署的买卖合同无效。同时，即使承租人放弃了优先购买权，若是承租人的租赁期限尚未到期，承租人也有权要求买房人继续履行原有的租赁合同。这会给买房人带来一定的影响。

第五，注意房屋的性质

房子的性质有几种：商品房、经济适用房、集资建房、标准价购买的公有住房、成本价购买的公有住房、央产房等。鉴于房屋性质不同，在房屋买卖交易过程中适用的法律亦不同。所以，建议大家在购买二手房时要区分房屋的性质。

按照二手房交易的惯例，卖房标价往往标的是房屋的总价，而不像一手房销售标明房屋的单价。为了了解所购房屋的真实情况，购房者应在购房前向物业、邻居、开发商了解情况，最好到现场看房，并对出现质量问题如何承担责任等内容做出书面约定。

购买二手房注意事项2

购买二手车对于刚工作的白领，需要供房贷的上班族，用于买菜的车主来说都是一个不错的选择。但是，如何正确挑选二手车?防止买到事故车、泡水车都是需要考虑的。下面，就总结了通常选购二手车需要考量的几点。

一、

外观不是衡量二手车的标准。二手车被经纪公司收购后，相当一部分经过了翻新。

在选购时首先应该看车的出厂年份和行驶公里数，以此衡量车子的折旧程度。

二、 过户资料很重要。

1. 卖主的身份证。通过检查卖主的身份证可以判定卖主是否对所卖机动车拥有使用权和支配权。

2. 机动车行驶证。这是机动车取得合法行驶权利的凭证。车辆的登记证明。每一辆在路上行驶的车都会在当地车管所进行登记注册，必要的时候可以致电车管所进行核实。

(JIAZHAO)

3. 机动车来历证明。也就是原始的购车发票，如果原来已经是二手车，则要看是否有二手车的购车发票，以防买到不正当来历的车辆。

4. 机动车牌号。主要看看有无涂抹更改的痕迹，应做到与行驶证上登记的号牌一致才行。车架号，也应该与行驶证上登记的号码保持一致，车架号通常被刻在车辆的仪表板上。

5. 保险单，只有上了保险的车才有可能在车辆发生交通事故的时候将车主的损失降到最低。

三、

小心价格圈套。不要到那些不具备经营资质的二手车商那里进行交易。否则，哭得就是兄弟你自己了！

四、

二手车的安全纪录和维修纪录很重要，特别是发动机。另外，还要兼顾排放标准、今后的维修费和配件的供应渠道。另外，虽然二手车很可能是拿来练手，但至少应当考虑到一断时间内受不受当地汽车政策限制。

五、

如果新车市场上不断有打折促销和降价的情形出现，旧车市场上就会有相应的反映甚至更为剧烈，新车市场与旧车市场有着直接的关联度。所以，市场保有量是衡量车辆保值的关键因素。

以上，也只是粗略的讲解。大家在购买二手车时还是最好带上懂行的朋友陪同。同时，选择一家正规的二手车行也是避免被坑的要素。

购买二手房注意事项3

1、产权是否可靠：需注意产权证上的名字与房主是否一致，产权的性质和内容，包括面积、地址及标准价房的分配比例。同时，还要验看正本、查询产权证真实性。此外，还要知晓二手房是成本价房还是标准价房或者是经济适用房，产权性质的不同牵涉到成交过程的复杂程度，也牵涉到买房收益的分配问题，最终影响到二手房买卖合同的签订。

2、原单位是否允许转卖：需确认原单位是否同意出让及与原产权单位确认利益的分配办法，标准价购买的公房出让是存在按成本价补足费

用或者与原单位按比例分成的问题，买主应当对此有所了解。此外，军产、院产、校产的公房一般与本单位的办公场所在一个大院里，上述单位一般被列为特殊单位，这种公房单位没有同意之前，不可能取得上市资格。

3、是否有私搭私建部分：需注意是否占用公共空间，是否有改动过房屋的内部结构，是否有牵涉到面积计算的结构改动，在购买时应该将这些因素考虑到，并将额外增加的面积刨除在房价计算之外，当然了，这需要和房主具体协商了。

4、确认所购二手房的准确面积：产权证上一般标明的是建筑面积，买主还需了解使用面积和户内的实际面积。

5、认真观察房屋的内部结构，注意户型是否合理，管线是否太多，二手房是否带装修，另外，还要所要房屋的内部结构图，以便日后装修。

6、查询物业的管理水平，包括提供服务的内容和水准、保安、保洁、绿化的水准及基本生活设施的管理。

7、考察房屋的市政配套：主要包括水、有线电视、供电容量、电线、电话线、煤气、天然气、热水、暖气。

相信大多数人购买二手房都是为了自己或家人居住，对于二手房的不足之处就应该在购买时多加小心。

购买二手房注意事项4

1、不管是什么时候建的房子，一定要查看购买房屋手续是否齐全，房产证是证明房主对房屋享有所有权的唯一的凭证，没有房产证的交易

对购买者来说存在极大的风险，房主可能用房产证将房屋抵押或再次转卖，因此选择房屋最好要有房产证，避免以后产生纠纷。

2、房屋产权是否清晰，有些房屋的所有者不是本人，或者是几个家庭成员共有的，如果是共有的，则要看卖方是否签有出售房屋的合同，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。

3、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。另外还要查看房屋是否有负担，有些房屋可能是在租赁中，或者存在债务纠纷，买方要搞清楚，否则购买以后还要去承担前业主的债务。

4、是否有市政规划的影响，有些房主出售的二手房可能已经了解到该房屋可能于5到10左右要拆除了，或者房屋附近要建高住宅，可能影响到采光或者价格等市政规划的情况存在，因此做为购买者在购买时要全面的了解清楚。

5、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、签订日期等等问题均应全面考虑。

6、中介公司是否违规有些中介公司违规提供中介服务，如在二手房贷款时，为买受人提供零首付的服务，即买受人所支付的全部购房款均可从银行骗贷出来。买受人以为自己占了便宜，岂不知如果被银行发现，所有的责任有可能自己都要承担。

购买二手房注意事项5

二手房由于住房交易直接，工程质量一目了然等选择余地颇多等备受置房者的青睐，但买二手房也有哪些问题是一定要注意的呢？除了地段、户型、配套、交通等因素，物业、车位、维修基金等也都是要考虑的重点内容。

一、物业交接细节颇多

物业交接涉及到细节颇为繁琐，在买房的时候一定要注意，除了要对钥匙、水电、煤气等这些细节进行交接查验，还要对合同多加注意。要把具体交割款项详细的标注在合同中；在签订合同后应到物业管理处办理物业管理费结算，时间应以交房当日为准，同时还要办理物业进户手续。

二、车位问题一定要理清楚

现在私家车越来越多，停车位也就显得格外重要。没有停车场和车库的小区往往看起来乱七八糟，车辆摆放成了大问题，不仅不美观，还给生活带来了极大的不便，所以购买二手房的时候尽量选择有停车位或者车库的。

这里需要注意车位的产权问题，一般情况下有产权的车位可以出售的，但是有些只有使用权的停车位能否转让，则要取决于当初业主与物业

管理处签订的合同。不管是为了日常生活的便利还是房屋的升值价值，购房者都要尽量争取停车位。

三、公共维修基金如何处理？

房屋交易的过程中很容易被忽略，因为距公共维修基金缴纳的时间过久，很多业主都已经忘记这回事。那么，房屋交易过程中公共维修基金到底怎么处理呢？

像是这种双方都忽略的情况下，一般默认结余维修基金不予退还，公共维修基金将随房屋所有权同时过户。除了这种方法，买卖双方也可以自行解决。

一般有以下几种处理方法：

1、

买卖双方经过协商，由客户与业主共同承担这笔费用，即客户支付原业主所缴纳公共维修基金费用的50%；

2、

买卖双方经过协商按一定比例支付公共维修基金费用。比例公式为：（房屋产权年限-原业主所购房屋与出售房屋的时间差）÷房屋产权年限。

通过了解这些事项想必广大业主们也能有所注意了，买到合适合心意二手房。

购买二手房注意事项6

二手房交易注意事项：

1、核实产权是否清晰：

卖方必须是房屋的所有人，通过查验产权证和产权人身份证核实，确认无误即可。只样做到这一点，你才能防止无效买卖合同的出现或者合同诈骗案情况的发生。否则，纠纷在所难免。

2、核实房屋状况：

一定要谨慎对待看房行为，至少应核实以下几个方面：

①房屋建筑状况。如房屋坐落、户型、结构、朝向、通风、采光、质量、面积、层高、装修、家具等。

②房屋小区状况。如周边交通、生活配套、小区绿化、噪声、电梯、保安、业委会、物业管理等。

③房屋权利情况。如土地使用权类型、使用期限、土地及房屋用途、房屋所有权性质、房屋共有人情况、房屋是否存在抵押、出租、查封、冻结转让、列入拆迁范围等等。这些情况的核实，有利于你控制好交易的实际成本和风险，比如房屋的装修，有利于评估二次装修的费用；土地使用权为划拨的，涉及补交土地使用权出让金；房屋租赁期未届满的，涉及承租方有权租住至期届满以及优先购买权；房屋仍在抵押期内的，则涉及登记过户前先行解除抵押的问题；被查封或冻结转让的房屋，则在解除冻结之前不得买卖活动等等，你要先做到充分了解房屋状况之后再履行合同才会让你放心省心。

3、明确交易程序：二手房交易可分为看房、签约、按合同约定时间付房款、过户、交房几大步骤。如果房屋涉及抵押或买方需要按揭付款的，还需要办理相关的解除抵押或按揭贷款等手续。

(1)看房、签约：看房满意后，买方决定购房，应与卖方确定合同的内容，如房屋状况、付款方式、交房条件、解押手续、买卖合同备案过户、违约责任、税费承担等等。房屋中介公司为体现其居间身份，往往作为合同第三方。由于房管局大多提供二手房买卖合同范本并要求交易双方使用，因此实践中买卖双方常常还需要按照范本重签买卖合同，可以说这两份买卖合同都是有效的，买卖双方可以约定两个版本合同发生冲突的解决原则，否则通常以后签的协议为准。所以注意让两个版本的合同内容保持一致，是你和卖方双方都务必注意的问题。

(2)按合同约定付房款：支付房款是买方的主要义务，一般有一次性付款或者按款付款两种方式。前者常需要双方足够互信、买方有足够资金、卖方已取得房产证、房屋可立即交付使用、房屋转让不存在(或可立即解除)抵押等权利限制等条件，按交易进度支付房款(签合同付定金/过户后付大部分房款/交房后付余款)。后者则签合同付定金/签按揭合同付首期款/余下的房款由银行打到卖方帐户上)。

(3)交房：交房有利于防止卖方一房两卖的机会，买方也可以尽快使用房屋，但需要明确以下事项：

①交房的时间和条件。交房一般与尾款支付同时或稍后进行，如无约定交钥匙视同交房。双方应明确交付房屋状况，如卖方负责清空房间，不得留有大件废弃家具等。

②物业费、水电费等承担方式。通常买方自收房后开始缴纳，卖方应提供此前最后缴费证明。

③房屋出租的，应约定交房后由谁收取剩余租金或买方如何重签租赁合同等。

(4) **过户：** 过户即将房屋的权属人由卖方变更为买方。双方对此须明确：

①到房管局办理买卖合同登记和过户的时限，一般为卖方取得产权证或解除抵押后的某一时间。

②过户所涉税收和费用的承担。

③买方的人数。买方应确定过户后产权证上登记的权属人，避免签约后家庭成员变化再考虑变更或增减房屋权属人情形出现。

④户口迁出。在卖方(原户主)未迁出前，现行政策不同意买方(新户主)户籍迁入，因此卖方户口迁出交易房屋的时限应予以约定。

4、明确违约责任： 和卖方要明确严格的违约责任，是双方诚信履行二手房买卖合同的保障。实践中，小额的定金处罚或简单的“违约方应承担守约方损失”，缺少实际效果。当房价波动、资金不足、税费改革等情况出现时，一方拖延或拒绝履行合同的情形时有发生。如有的买方签约后认为房价偏高或不想支付过户税费，就拖延办理过户手续，致使卖方交房后无法及时收到余款；有的卖方发现房价飙升，则称未征得其他共有人同意的买卖合同无效，要求买方退房。因此，双方在签约时就应当明确违约责任，具体应注意以下几点：

①合同义务的履行时限必须是简单易定的日期，尽量避免抽象的“之前”“之后”表述。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要
下载或阅读全文，请访问：[https://d.book118.com/545123021120012
013](https://d.book118.com/545123021120012013)