

二手房交易这些事项要注意



二手房相比商品房有一些不可替代的明显优势。商品房大多为期房预售，购房者交款买房后一般需要一两年甚至更长时间才能收房入住，二手房作为购房者买房考虑的备选项，以其所见即所得、交款就能收房、周边学校商业医疗配套相对齐全受到不少人青睐。而且二手房市场都是房东自主定价，购房者偶尔还能有捡漏买到便宜房的可能。所以，一些着急入住的购房群体往往会选择在房价较新的次新房小区中选择一些房主急售的高性价比房源，这直接拉动了热点品质小区的受关注度。

结合当前市场情况，业内对二手房交易中容易出现问题的一些环节做出三大理性购房提醒：

涉房产权相关问题要核实清楚

二手房交易大多都是通过网络或者中介门店发布，如果前期没有第三方中介机构提前筛选房源，都是购房者自己通过网络平台对接房主看房，这种情况就需要对房屋权属和房屋共有人、是否存在抵押等情况做好详细了解与调查。重点需要注意出卖人的身份，要核实出卖人是不是

真正的房屋所有权人，务必核对其房屋不动产权证书（或者房产证、土地证）及身份证件。对于办理委托公证卖房的情况，通常有许多不可知的风险，尤需谨慎。

其次要注意核实行权属，主要是搞清楚房屋权属有没有争议，有没有存在抵押等情况。可以通过查看房屋所有权证，必要时也可以到住建部门或者不动产登记中心核对真伪。如房屋存在共有人，则必须让其共有人也在买卖合同上签字。司法实践中，出现过冒名顶替签字的情况，所以尤其需要注意仔细核对签名人的身份；还要注意是否存在用于交易的房屋为违章建筑或已被列入拆迁范围的情形。否则，很可能钱房两空；还要注意是否存在在被依法查封或者被依法以其他形式限制房屋所有权转让的，避免付款后房屋无法交付；另外，如果房屋有附属设施如车位、地下室一起打包出售的，也应该明确认价款中是否包含这些附属设施，特别是那些价值较大的设施设备的。

注意土地使用年限 提前弄清过户各类税费

在二手房交易过程中还应该注意到土地年限问题。虽然住宅的土地使用期限最长是70年，但是因为二手房在贷款时会有房龄过老银行按揭贷款申请难的一些实操问题，所以买房时务必弄清楚房屋具体的房龄。如采取按揭贷款购房的方式进行购房的，对购房人没有获得银

行贷款审批的后续处理方式也要提前做好预判与约定，避免以后产生纠纷。

还有一些房产是盖在工业用地或者商业用地上的居住用房，这些房产交易过户时的税费与70年住宅交易成本不同，税费高。所以这些具体问题，买房人一定要提前核实清楚，避免过户交易时的突发状况。

二手房交易过程中，需明确各项税费的承担，包括增值税、个人所得税、印花税、契税等。在实际交易中，卖家经常将税费转嫁到买家身上，所以在实践中，需对各项税费的承担做明确的约定。

查验房屋是否存在出租 避免阴阳合同

二手房交易时还应该询问清楚该房屋是否存在出租，出租约定的年限及涉及到房屋销售时对租户的一些善后条款。如果房屋已出租他人的，会导致买房人无法实际居住，因此买房人务必实地查看该房屋是否在出租情况。如有，应尽量要求房东在交易前处理好租赁事宜。在看房过程中，还应该提前沟通好精装房内家具、家电等设备是否搬离等实际问题。

另外，针对在二手房交易中有购房者为避税而签订价款约定不一致的阴阳合同现象，业内提醒这样的二手房交易存在较大风险，如产生纠纷诉诸法律，则法院会认定真实意思的买卖合同，因此应尽量避免签订阴阳合同。

陈霞



▲日前，东盛·甲第壹号全民集字活动正式上线，惊喜大奖吸引了众多市民的关注与参与。在经历了5天的线上转发之后，累积超过1800人参加了此次活动。4月16日—17日，集字成功的市民们纷纷来到售楼部进行奖品兑换，品牌手机、电动自行车、电吹风、夏凉被等奖品逐一送出，项目方用实实在在的礼品回馈着新老客户的支持。图为市民现场领取二等奖电动自行车。

记者 李亚楠 摄

同心抗疫 凝聚温情

本报讯（记者 李亚楠）当前，众多基层工作人员夜以继日地奋战在抗疫一线，他们的无私奉献也牵动着社会各界的心。近日，中铁置业菏泽公司积极助力疫情防控，第一时间对接菏泽高新区政府，并迅速联络调拨物资，为奋战在抗疫一线的工作人员送去了口罩、矿泉水、方便食品等防疫物资和慰问品，感谢他们不辞辛苦、不畏风险的坚守和付出，并向他们表达了亲切关怀和崇高敬意。

“疫情防控工作离不开全社会的支持，作为央企，我们理应积极履行好社会

责任，在关键时刻挺身而出、多做贡献。不管什么时候，我们都愿意做战‘疫’一线工作人员的坚强后盾”。中铁置业菏泽公司负责人介绍，他们还联合中铁惠生活物业，紧急调度了多名工作人员作为志愿者支援菏泽高新区疫情防控工作，得到了当地政府的一致认可和好评，并向他们颁发了荣誉证书。在做好对外支援的同时，中铁置业菏泽公司全面落实疫情防控各项举措，确保人员生命健康安全，为企业生产经营创造安全有序环境。

八一路实验学校项目建设稳步推进

本报讯（记者 李亚楠）学校建设一直是市民和社会关注的热点，自3月上旬八一路实验学校正式动工以来，学校的建设情况一直备受市民的关注。近日，八一路实验学校项目建设取得阶段性进展，学校的南大门楼已主体封顶。

记者来到项目施工工地，现场塔吊林立、机器轰鸣，工人正热火朝天地奋战在施工一线。据施工负责人介绍，“学校其他部分也如火如荼地建设中，目前南大门楼砌筑进度已完成过半，综合楼基础砼已浇筑，报告厅垫层已浇筑，按照施工计

划，小学部主体工程将于今年5月底全面完成结构封顶，8月下旬将交付使用。”

菏泽市八一路实验学校位于华地·翡翠公园项目东北角，总投资约1.3亿元，总建筑面积约3.2万平方米，包括小学部、中学部、综合部、艺体楼、标准操场等。规划为78班制，可为适龄学子们提供近4000个学位，其中规划小学班级42个，由菏泽市第一实验小学托管；中学班级36个，由菏泽第一中学托管。学校建成后将进一步完善片区教育资源，为孩子的未来保驾护航。

东盛·甲第壹号二期全城预约

本报讯（记者 李亚楠）近日，记者从东盛·甲第壹号项目处了解到，建筑面积约125—143平方米的项目二期新品已正式开启预约，总价65万元起。

据悉，东盛·甲第壹号二期尊享大学城商圈、旅游商圈、和谐广场商圈、金融商圈、康庄商圈五大商圈环伺，周边拥有牡丹路、太原路、黄河路、兴福路、兴民路、兴贸路等多维路网贯穿。此外，项目二期毗邻牡丹区实验小学（北校区），教育资源优渥。

东盛·甲第壹号由专注地产领域、深

耕菏泽15载的实力闽商——东盛集团开发建设。东盛集团是一家集高端住宅、精品专业市场、中心商业地产等为一体的综合性、跨区域大型集团公司，在菏泽相继开发了东盛·公园1号、东盛·壹号学府、东盛·欧亚达家居广场、东盛·印象公园、东盛壹号公馆、东盛·甲第壹号等众多标杆性项目，备受菏泽购房者青睐。

“2022年，东盛集团以15年时光积淀，携诚意新品——东盛·甲第壹号二期载誉登场，不仅是匠心的延续，更是对经典的超越。”项目负责人表示。

二十一中北校区举行开工仪式

本报讯（记者 李亚楠）4月14日，由中丞控股集团、中南集团及碧桂园集团联合捐建的牡丹区二十一中北校区（阳光学校）举行开工仪式，这标志着北城区教育资源再度升级。

据悉，二十一中北校区（阳光学校）位于牡丹区解放东路与毛庄北路交会处北侧，学校规划总占地约70亩，建筑面积约3.2万平方米，由6栋教学楼、1栋综合楼、2个操场、6个篮球场组成，是一所集小学、初中为一体的一九年一贯制学校，为78班制，规划可容纳约4000人，学校建成后将由菏泽市牡丹

区二十一中统一管理。

“教育是一项崇高的社会公益事业，又是一项系统工程。中丞控股集团作为一家极具社会责任感的企业，作为捐赠建设学校的企业之一，旨在为广大玖璋台业主提供更加优质的教育资源，牡丹区二十一中北校区（阳光学校）也将成为菏泽市北城区极具代表性的和高标准、高规格、高质量的九年一贯制学校。”中丞·玖璋台项目营销总监方胜表示，学校的建成将满足玖璋台业主就近上学、就近上好学的愿望，这也是项目对全体业主承诺的兑现。

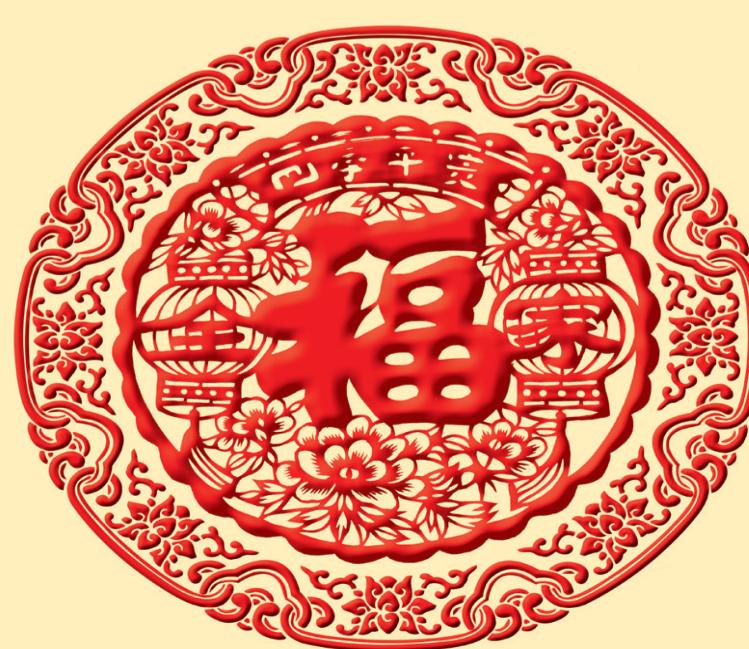
高新区观摩团到金府大院调研观摩

本报讯（记者 李亚楠）近日，菏泽高新区观摩团来到天华集团开发的金府大院项目及承建的西安路北段高新区周楼棚改项目视察项目建设情况。

观摩团成员实地查看了项目建设情况，并听取了项目负责人关于项目规划、施工进度、疫情防控举措、交付时间等工作的汇报，详细了解项目建设过程中遇到的困难和问题。

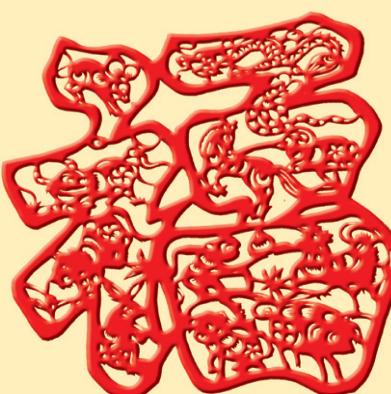
观摩团对项目的建设情况给予充分肯定，希望项目工作人员再接再厉，加强质量安全管控，在做好疫情防控的前提下，进一步加大工作力度，抓住施工的有利时机，争分夺秒、抢抓工期，全力推进项目建设。并要求相关负责同志，坚持问题导向，全力配合，做好服务，切实帮助企业解决项目建设中遇到的困难，推动项目尽早落地。

据悉，金府大院是天华集团精心打造的精品住宅项目，总占地287亩，总建筑面积53万平方米。项目位于城区八一路与昆明路交界处，毗邻牡丹区政府、牡丹区法院，属于政务中心、商业中心、教育中心、休闲旅游中心、国家级运动健身中心五心合一之处。目前，金府大院一期共7栋楼已经全部封顶，预计今年10月份即可交付使用。



天津大郑剪纸

明礼是



富强 民主 文明 和谐
爱国 敬业 诚信 友善
自由 平等 公正 法治



图说
我们的
价值观