

在郑州买房、卖房 这十个问题会对你有帮助

房管局发布买房常见问题及解答

本报讯 怎么预约房产交易或者房地产抵押相关业务? 如何避免二手房交易纠纷? 如何选择正规的房地产中介? 昨日, 郑州房管局发布近期买房常见问题及解答。郑报融媒记者 王亚平



1 非郑州户籍居民家庭在限购区域内购买住房需提供什么证明

近3年内在本市连续24个月以上(含24个月)缴纳个人所得税或社会保险证明, 个人所得税证明指税务部门开具的完税凭证, 社会保险证明指加盖有社会保险机构缴费信息查询专用章的缴费清单。

缴纳省直社保或在省级地税机关缴纳个税的, 原则上视同在郑州市缴纳, 比照在郑州市缴纳的有关规定办理, 但证明材料中所在单位明确标示为省内其他地市的, 不予认可。

5 想要了解怎么申请公租房, 查询公租房申请进度

目前公租房为属地管理, 审核、轮候、分配均由区房管局全权负责, 请咨询所在区房管局。

6 怎么出具无房证明

可以带着需要查询的身份证件前往房管局办事大厅信息查询机处自助打印相关证明。

9 开发商在《商品房买卖合同》约定的交房时间未交房问题

这种情况属于开发商延期交房, 购房人可以按合同相关条款的约定要求

开发商赔偿延期交房违约金。违约金的赔付时间应截止到实际交房时间。

2 军人在郑州购房需要提供哪些证明

1. 派出所出具的人伍地为郑州相关证明。
2. 驻郑部队凭团以上政治部门出具的相关证明。

7 如何选择正规房地产中介公司

目前房地产经纪机构有三种存在形式。第一是有营业执照且有备案证书的正规经纪机构, 即正规中介; 第二是有营业执照无备案证书, 即所谓的“灰中介”; 第三是无营业执照无备案证书, 即“黑中介”。

在进行二手房交易时要选择正规中介, 即第一种房地产中介公司。主要是到中介公司经营场所查看公示信息, 重点查看工商部门核发的营业执照和房管部门核发的备案证书。有此两证, 与中介公司产生纠纷时, 就可以到工商部门或房管部门投诉。查看两证时, 要注意看原件, 不要看复印件, 还要注意营业执照、备案证书的有效期及地址与现场是否一致。

10 如何避免二手房交易纠纷

(一) 要遵守限购政策。购房人在房屋买卖过程中, 要严格遵守限购政策, 诚信购房, 如实提供个人相关证件、材料; 对个别房地产开发企业、中介公司许诺补缴保险、个税或代办相关证明等虚假宣传, 包括不法人员出售居住证或暂住证明的行为, 要保持警惕, 切记不要轻信, 以免上当受骗。

(二) 要掌握房屋信息。重点掌握下列信息: ① 出售人是否有房屋处置权。② 产权交易是否有限制。③ 房屋是否在租。④ 物业是否清晰。

(三) 要清楚购房费用。购房人买二手房承担的费用主要包括三大块: 第一块是房款。第二块是中介佣金。第三块是向相关部门缴纳的税费, 为避免产生纠纷, 最好在合同后附上《费用清单》。

(四) 要选择交易资金监管。为消除交易双方信任危机, 维护当事人合法权益, 保证交易资金安全, 强烈建议交易双方选择交易资金监管, 不要把交易资金交给中介公司, 要存入交易保证机构在商业银行开设的交易资金托管专用账户, 通过专用账户进行交易资金的存储和支付。特别要注意的是, 在签订三方协议之前, 就必须与中介公司和对方都明确约定好选择交易资金监管, 并将约定写入三方协议中。

(五) 要慎重约定贷款事项。最近银行开始限制对个人的住房按揭贷款, “申贷难”、“利率高”、“放款慢”已成为购房者面临的现实难题, 由此引发的交易纠纷也日益增多。因此, 在目前的信贷形势下, 购房者要结合自身的支付能力和付款方式, 提前掌握银行信贷情况, 与对方和中介公司认真对待、慎重约定贷款事项及合同期限, 避免超出预期引发纠纷。

(六) 谨慎签订合同。合同文本具有法律效力, 一旦签订就要生效, 因此在签订过程中要慎之又慎。一是要使用房管部门推荐使用的合同示范文本, 此文本是郑州市住宅与房地产业协会于2012年印制推广的, 文本有统一的编号, 要认真鉴别; 二是要对所签条款逐条推敲, 文字表达要准确, 不能模棱两可; 三是要弄清所有条款的内容, 不要勉强签订, 尤其是一些涉及费用分担、定金保管、房款支付方式和时间及房屋交付使用日期、违约责任等方面条款; 四是买卖双方还需要对于自己需求的细节在附件中列明, 如户口迁移、水、电、煤气、物管等费用的结清与过户等, 凡是你想要但是合同中没列明的条款, 都应该在附件里显示出来, 千万别嫌麻烦, 此时事无巨细是好事。

3 想要了解楼盘的五证情况, 在哪里可以查询

可登录郑州市住房保障和房地产管理局门户网站查询, 可从预售前公示和预售公示两个栏目查询到。建议您尝试在不同时段进入公示页面查询。

4 怎么预约房产交易或者房地产抵押相关业务

关注“楼市微观房产交易网约平台”, 根据情况选择对应选项预约。

8 开发商未达到交房条件交房

这种情况属于强制交房。2011年10月12日后办理预售证的项目, 购房人可以向郑州市住宅与房地产业协会投诉和申请调解, 咨询电话: 67889682。2011年10月12日前办理预售证的项目按照合同约定条件交房。

