



河南顺驰不动产网络有限公司

二手房买卖之交易安全篇 (系列五)

在房产交易中,最好委托大型且规范、专业的房产中介公司。一般这些中介公司都具有比较专业的行业流程,对相关证件及买卖双方信息会做相应的核实,和房款风险上的控制,有效保证交易双方的利益。也可要求房主提供其他有效证件,如:身份证、户口簿、房产发票、契税发票、原有房屋买卖合同等。房产产权证房屋买卖涉及到的所有证件进行核实。看其证件是否齐全,单单伪造一张房产证比较容易,但要同时伪造所有的交易有效凭证相对要困难得多。许多交易买卖中只看房产证的做法风险性相对较高,多数骗贷案例正是利用了这一漏洞。更为谨慎的做法是在房产过户前,亲自到房地产部门办理相关手续,当场请房地局工作人员鉴别房产证的真伪。

时候才会闪光,而假的身份证则照片模糊,在摇动身份证时激光防伪标记也不清晰;身份证反面是红色与绿色相交的网状花纹,色彩柔和,红色和绿色平分秋色。而假身份证的花纹不是偏绿色便是偏红色,其中必有一种颜色比较突兀,色彩构成不和谐自然。

六、房前如何确保房屋产权清晰无纠纷

1.核实房屋产权所有人与卖房者身份

房屋产权证所有人与卖房者身份一致,且房屋为产权人独有;

这种情况是大多数,需要产权人同意交易,且核对产权证、身份证是产权人本人即可。

房屋产权证所有人与卖房者身份一致,但该房产两人以上共有:这种情况可以从产权证上“共有权”一栏标注分别,如果该房屋有共有权人,则需要产权人、共有权人本人均同意交易,且核对产权证、共有权证、身份证是产权人、共有权人本人即可。

房屋产权证所有人与卖房者身份不一致,且房屋产权人或共有权人不能亲自到场;代理人须出具经公证处公证的委托书,且核对产权证、共有权证(如该房屋多人共有)、公证委托书、代理人本人公证委托代理人办理房屋交易手续和代理人身份无误即可。

2.看房屋是否有租约:法律规定,转让出租房屋,应提前三个月或按照租赁合同中约定事宜通知承租人,在同等条件下,承租人享有优先购买权。

3.看房屋是否有贷款抵押:如果有贷款抵押,需要办理提前还贷或转按揭手续,并到房地局注销抵押。

4.是否有被查封:如果该房屋涉及其他经济纠纷,会被法院查封。查封的房产不能办理产权转移。所以,在买卖前最好到产权管理部门查询是否有查封情况,如果有需要卖方到法院申请解除查封或取消交易。

5.看附记。真产权证第三页中附记一栏的内容包括:产权来源和其中分摊面积等;假产权证中附记有些为空白。

七、提前还贷、转按揭的操作流程及注意事项

在出售有银行抵押贷款的房屋时,必须通过提前还贷、转按揭方式使房屋获得完全产权才能进行房产过户交易,所以在遇此类房屋交易时需要提前做好提前还贷或转按揭贷款的准备。

1)提前还贷。在借款期限内、贷款发放满半年以后,经银行同意,可书面申请提前归还部分或全部贷款。一般银行办理此项业务需要4个工作日时间。各家银行对于提前还贷的规定彼此各不相同,贷款人在决定提前还贷前务必

弄清贷款银行的操作流程。2)加息后利率的计算方式。新的利息标准将在新的一年开始时计算,所以,即使要提前还贷,贷款人也要把握好时机,尽可能在新利息生效前一年的年末提前还贷。在提前还清全部贷款后,贷款人要记住到保险公司等部门退保。

3)退保。在贷款人提前偿还全部贷款后,原个人住房贷款房屋保险合同也提前终止,按有关规定,贷款人可以携带保险单正本和提前还清贷款证明及借款人身份证,到保险公司按月退还提前交的保费。提前还清贷款所退还保险费,是已交保险费在提前归还时的现值,减去提前归还前占用保险费在提前归还时的现值。

转按揭注意事项

1)了解房屋产权是否清晰,是否有房产证,符合房管局规定的上市交易条件。到房管局查档,查询房产有无法律纠纷,有没有被法院查封或有牵涉有诉讼案。

2)买卖双方签订买卖合同,并事先确认买方还贷能力和计算可办理的贷款额度;并调查买方在其他银行有无欠款,还款信用度,如联系多期未还,一定要重新考虑其还款能力。

3)选择专业、诚信的品牌中介进行交易,能保证业主和客户的利益,银行与这样的品牌大中介合作,办理手续时流程更简便、效率更高。

另外还有一个重要因素就是:由于涉及到转按揭手续较长,在买卖双方谈判时经常没有将“过渡期”的月还款落实由谁负责。业主以为签了买卖合同后,就是由客户来还贷的。经常会导致谁也不愿意供楼。在合同签署时,定要将此条款说清楚。正常情况下,应在在转按揭手续未办理完毕之前,仍是由卖方还款。

八、房屋贷款条件及贷款方式

据顺驰不动产市场研究中心统计,郑州二手房房屋平均交易价格为每套30万元左右,月均约有70%的购房者采取贷款付款方式支付房款。但值得购房者关注的是,二手房物业构成种类丰富,房屋贷款金额可能会受到房屋本身条件及购房人群的限制。

房屋贷款条件:首先必须是私房;其次,房龄超过20年的房屋一般不得贷款,(个别区域房屋除外)。第三,贷款人要有足够稳定的收入(需要开具收入证明)。

贷款购房者的经济收入条件:一般要求贷款者月收入是每月还款额的2倍以上,且除去月还款,每月可支配收入不低于800元。

可供大家选择的贷款业务品种主要有以下三种:

1、公积金个人住房贷款:连续六个月正常缴纳公积金的个人,在中国大陆境内城镇购买、建造各类型住

房时,银行接受住房公积金管理中心委托向借款人提供的公积金个人住房贷款。

产品特点:贷款利率低,缓解借款人的还款压力。

申请条件:申请住房公积金贷款必须符合当地住房公积金管理部门有关

住房公积金贷款的规定。应具备的基本条件为:(1)有合法的身份;(2)按时足额缴存住房公积金;(3)有稳定的经济收入,信用良好,有偿还贷款本息的能力;(4)有合法有效的购买、大修住房的合同、协议以及其他证明文件;(5)有规定的最低额度以上的自筹资金,并保证用于支付所购贷款利率:按照中国人民银行规定的个人住房公积金贷款利率执行,目前执行利率情况是:贷款期限5年以下(含5年)的:贷款年利率为4.59%;贷款期限5年以上(不含5年)的:贷款年利率为5.04%。

还款方式:借款期限在1年(含1年)以内的,采用到期一次还本付息方法,借款期限在1年以上的,采用等额本息还款法、等额本金还款法。

2、个人住房组合贷款:个人住房组合贷款是指对按时足额缴存住房公积金的职工在购买、大修各类型住房时,建设银行同时为其发放公积金个人住房贷款和按揭贷款而形成的特定贷款组合。(未完待续)

全国服务热线:400 651 6511(市话收费)

通通有房 房产资讯
★每行正文12字,计30元
★每行标题8字,计45元
★每行大标题6字60元
★每基本块(1x3.6cm)计100元
刊登热线:0371-63399000 67655128

抵押贷款
★房产抵押当天放款 65107668
★房抵当天按揭再贷 66798088
★快速办理各中小型企业贷款及个人贷款(小额贷款无需抵押)电话:13875444337 王成
★个人、企业低息无抵押各类贷款,快速应急13762838703
★现房抵押评估费半价 67976029
★房产抵押当天放款 13333869330
★低息无抵押贷款13469482211
★快速贷款61628989、66138633
★无抵押低息贷款63705152
★低息无抵押贷款 13223066555
★银行按揭房再贷款 60278111
★快速贷款无抵押 13548837337
★低息快速贷款 60622331
★低息无抵押贷款 67921118
★快速贷款 13938575039
★无抵押低息贷款 13949000216
★低利贷 68849483
★房产抵押贷款 13949123435
★低息诚信专业贷款 13140077234
★房产抵押按揭贷款 67100008
★无抵押个人小额贷款 61127533
★低息贷款无需抵押 13638484388
★个人/企业/企业无抵押贷款低息车贷、房贷 13837132723
★个人企业无抵押低息快速贷款、车贷、房贷 13875407771
★工行办理二手房按揭,现房抵押贷款低息快 66906020、67719159
工行房贷 61025511

中小企业贷款
个人无抵押无担保信贷银行放款 68256499 68256497
●联信贷款中心●
个人信用贷款,免抵押免担保 高效专线:63577080 / 81 / 82 文化路新通桥省商务厅 A711
房车抵押●当时放款
银行房贷,三日得款 65829862/3
●双起投资●
以诚信求生存,以服务求发展 不限户籍,各种贷款方式任选 企业贷款投资。福华大厦 A 座 15A 室69118772/73
承诺贷款
无抵押无担保个人、企业贷款,房车当天放款 63823022 60526956
●顺捷投资●
个人(团队)无抵押,无担保,按揭房车抵押贷款,小额应急贷款,下款快。65529995/6/7,65525366
弘鑫担保贷款
个人企业信用贷款房产抵押投资理财河南省弘鑫创业投资担保股份有限公司 65937579、65937561、65938681、13838377077
招鑫贷款咨询
个人公务员无抵押信贷1万-60万 房车抵押贷款,企业流贷咨询 67717511/10 泰隆大厦 1006室

11月特惠栏目
★招商合作、出租、转让、招聘、家教、个人求职、个人征婚每行10元,遗失声明每行20元。包季及以上客户免费加黑。

公积金抵押贷款咨询
13253658178 诚信快捷
●中龙贷款●
个人无抵押贷款1万-60万 房车抵押贷款67637107、67637127
国信贷款中心
个人、团体无抵押信贷55万,房车抵押当时放款、企业流贷委托承兑 67089269 / 59 / 56 天龙商务B1501
裕隆贷款咨询
无抵押无担保个人信用贷款,企业信用贷款房产抵押贷款, 67950772 67950771
海融贷款咨询
无抵押无担保个人低息贷款不成功不收费,房贷当天放款,承兑贴现67939792、67939782
●春源投资●
个人(团体)无抵押信贷,房、车当时放款 13613823124、61586752
房产抵押当天放款 办好收费 13525595326

中国工商银行房贷中心
13027516336
中国工商银行现房贷款
房本=资金 65831208 低·快·省·广·免担保
抵押半天放款
办好收费诚信贷款 65107668 按揭房再贷款银行两天放款

申元·新财富
个人理财 年收益 12%-24%
房产抵押 半天放款60967858

东成投资 66388151
50万个人/团体无抵押贷款,车房贷,安全快捷 66388152/153
本公司为资金短缺者提供贷款,无须抵押,当日放款 13523589267

★贷款半天得款★
不成功不收费 66663355 费低按揭房再贷款银行两天得款

应·急·贷·款
(个人/团体)应急低息、无抵押贷款,车房贷, 66867683/832 61628989 地址:二七广场友谊大厦 1213室

●百盛投资●
个人团体无抵押信贷1万-100万,企业项目融资100万-500万,住房抵押贷款快 69077012/69077013/67069550

房地产
★西环现房1980元/㎡起63368026
★汇美家园 124 平低价急售 66329595
★专办房改房超标 13838357867
★威海银滩海景房 65710378
★百联免费看房源 13323831193
★威海银滩看海房 65829669
★办单房产疑难证 13383822616

西区特价现房
1080元/㎡起 67197399
烟台贺《同一首歌》走进南山
开发商:南山建设发展公司 城市花园 1486M²
黄金海岸 1500元/M² 距海700米 四楼送五楼阁楼 1760元/M²
城市花园业主优先安排就业 龙售房字宇 2006.002
电话:0535-8736133 15953541809 13653800422 13653800425

房产房介
★好老师房介 63848778
★66666696 海洋不动产
★63699088 博洋房产 65942990
★郑房房产 67100008 房产专家

写字间·楼
★写字间超低价出租 63222806
★招租合租写字间 13137722295
★城东路北段 38-78m² 66397690

转让
★易初莲花旁旺美美容院 13203858076
★转大型洗浴中心 13938520248
★转肉粮油旺超市 13007502853
★急转位佳按摩店 63684526
★急转豪华台球厅 13607678385
★位佳大型汽车美容 66631078
★电力设备公司转让 13592401511
★转让幼儿园 13073708494
★转位佳烟酒店 13633834930
★转让同乐路门面房 18㎡ 13298429816
★转郑上路服装厂 13503846157
★收东专门旺店 60㎡ 15838086239
★急转药房 200㎡ 13253453660
★营业中咨询公司 15937108225
★工人路 80㎡空房 13938220087
★转高校旁面包房 13676932898
★营业中超市急转 13526623686
★转干洗店及设备 13223053336
★转让幼儿园 15890619506
★位佳大型网吧 13700869711
★医院牙科转让 13938491050
★急转按摩院 13592668589
★转营业中洗车行 65086272
★空房急转小吃店 13838222035
★低价转小区超市 13298145477

★天下城旺铺转让 13503817376
★古玩城 11平方租转 63048092
★法院东街转让门面房 61053387
★转让美容院 13676998311
★位佳化妆精品店 68262101
★天明路汽修厂租租 13073762323
★位佳化妆品美容院 65561222
★低转旺美容院 13683827598
★位佳旺铺美发店 65171761
★金水路经六路 200m² 15838268995
★转知名旺铺干洗店 63568007
★火锅城转让 13949035718
★西郊单位多套余自建套房 低价出售 13526643668
★低价转让全套桑拿设施 13592669106

经营中大型汽车修理厂转让 13938579777

饭店转让
★转伏牛路 180m² 饭店 13298160938
★急转经营中饭店 13837183049
★饭店 80m² 急转 13526622533 王
★1000m² 四层饭店 13015500688
★位佳 800m² 饭店转 13007533859
★大学城旺饭店 13623814990
★郑东区饭店转让 13526651367
★急转商城路职工路 200m² 旺饭店 13203898136

急转旺饭店,上下二层 500m², 1千多人就餐 13592580171

设备转让
★大饭店家具设备 13592581931
★叉车装载机半价 013439882189