

淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

还没办两证就挂牌了

买无证次新房该如何避险?

买二手房,只要价格能承受,谁都想买新点的。因此,次新房在二手房市场备受欢迎。不过,记者近日调查发现,不少还没办两证的房源也在挂牌,甚至不乏快速成交的案例。那么,购买这种还没来得及办两证的次新房,买房人需要注意哪些问题呢?

无证次新房不少

一般来说,没有两证的商品房不准挂牌交易,但事实上这类交易并不少。记者调查发现,南京有不少刚交付的新小区房源,甚至还没交付的房子,都已经挂出来交易了。

位于宁南的花雨南庭今年5月1日交付,近期才开始按批次办理两证,但有的房源早已挂出来出售,而且房主的心理价位不低。记者看到一套6月22日挂出来的房源,位于5楼,建筑面积约80平方米,房主要求净价77.8万元。当记者打电话咨询的时候,该房主说,“现在不止这个价了,至少要80万元往上走。”天

启花园也有类似的房源,一位经纪人告诉记者,“只要先交定金签订协议书,等证办下来之后过户就是了。”

与已经交付待办证的房源相比,明年才交付的中海凯旋门的房源挂得确实有点早。该套房源是44平方米的精装小户型,是开盘时的抢手货,房主于6月30日挂出房源,标价是65万元,但记者近日电话咨询时,房主表示,“现在要差不多70万吧,你可以到周边看一下是什么价格,至于证件,可以明年交付后我第一时间办证再过户。”

买方利益易受损

随着南京二手房成交量的加大,房主的心理预期也越来越高,次新房尤其热销,房主的心态更趋乐观。但是,记者了解到,无证次新房交易程序相对复杂,买房人的利益极有可能会受到损害。

一是房主很有可能因房屋继续涨价而毁约,导致买房人安家计划落空。目前,南京房价处于上升通道,二手房房主违约率大幅上升,最大的原因就是希望将房子以更高的价格售出,房主情愿多赔违约

金也要毁约。这样,买房人的安家计划很可能因此搁浅,如果法律意识不够强,签订的协议中存在漏洞,很有可能连违约金都拿不到。

其次,没交付的房子当作二手房售出,风险更大一些。或许房主和中介公司会说可以通过开发商更改名字的方法提前转移产权,但并非所有开发商都同意这样做,而且买房人很有可能为此要多出一部分钱,提高买房成本。

另外,如果房屋交付后发现小区存在问题,比如容积率超标或者土地使用性质不规范,导致办不下来房产证或土地证等后果,此时买房人后悔莫及了。

风险防范是关键

尽管无证房存在交易隐患,但在期房一统楼市的现状下,其装修后即可入住的性质依然吸引不少购房者,有的买房人不但能接受房主“只要净价”的要求,甚至还会答应诸如帮房主交中介费的条件。

对此,南京港厦房地产销售有限公司总经理夏祖寒提醒道,“如果买房人确实看中了无证次新房,而且办房产证

的时间又指日可待,可以通过签订协议的方式交易。不过,一定要在合同中备注违约责任,一旦房主无法办理证件,相关赔付标准一定要细化。这样可以很好地约束双方,促成安全交易。”

南京淘然居房地产经纪有限公司董事长崔荣丽建议,“买房人首先要关注房屋产权是否清晰,如果是共有财产,要看产权人是否都愿意出售;如果房屋已在出租,一定要打听到房屋的租赁期,还要注意承租人的优先购买权;了解该房源的准确建筑面积,一般来说,实际面积与购房合同上的面积会有误差,购房人不应只看购房合同上的面积数字,而应以最后核实的面积为准。”

南京市房产管理局政策法规处相关工作人员提醒买房人,看到合适的房子后,要从多方面了解该房子是否能办到证件,比如询问该小区已经办证的业主或向开发商咨询。另外,最好通过比较规范的中介公司交易,要了解该中介是否具有相关资质,平时是否经常遭到投诉等,以保障安全交易。

快报记者 张玮玲

业界观瞻

做找房网站中的谷歌

专访安居客首席执行官梁伟平

“安居客是纯粹的找房类网站。在北京、上海,安居客占二手房网络交易80%以上的份额。”梁伟平表示,他打算把安居客做成找房网站中的谷歌。去年底,安居客已正式登陆南京。

只瞄准“找房功能”

在Alexa网站排名中,安居客位于世界网站排名1201位,国内网站排名169位,找房类网站排名第1位。不过,该网站至今仅有3年的历史。

是什么让安居客成功?梁伟平的总结是:差异化的网站定位和运营模式。“门户网站内充斥了大量的广告位和资讯,真正要买房的人很难从中找到头绪。所以我们寻求差异化,为用户提供一个直接找房子的平台,只做找房。”梁伟平说道。

打开安居客的页面,绿色干净,模块简洁,每套房源除地址、面积、价格等基本信息外,还有位置、户型、装修等实景

图。安居客已在北京、上海、南京等10个城市设有分公司,每天有3万套新增房源,20万-30万次客户访问量。南京分站成立较晚,目前有1000余位经纪人是安居客付费用户,每天也有1000余套新增房源。

购房者不需付费

购房者通过安居客买房要付费吗?梁伟平解释,安居客的商业模式实际上是“服务产业链条的两端”——即购房者和房地产经纪人的两端收费——向房地产经纪

人收取费用。“对经纪人而言,安居客像淘宝,对购房者而言,安居客像谷歌,或是沃尔玛,是一个房子的超市。”梁伟平介绍,房地产门户网站是靠流量卖广告,而安居客是向中介和经纪人收费。目前,安居客南京分站的服务主要是二手房和租赁。

(杨连双)

现金收购代理销售 业务精英底薪 800+ 高提成 电话:68698808

轩居房地产

荣获江苏省最佳诚信房产机构称号 地址:经五路壹城西53幢二楼 热线电话:85386608

有有偿征集城北房源 专业办理壹城、兴都花园过户 热线电话:85386608

资质证号:001072 http://www.e-njhouse.com

秦建白 夫子庙学区房 3/7 90+5㎡ 116.9万精装三机 68698807	金陵御沁园 3/18 133㎡ 180万精装双南一北 68698815	栖霞区 幕府山庄 1/6 62㎡ 43.8万双南30㎡可带户口 85382719	上城风景 1/6 142㎡ 91万新空含税 85382328	兴都花园 1/6 121㎡ 56.5万精装15万送位 68837778	兴都花园 1/6 103㎡ 47万简装佳位 68837780	兴都花园 1/6 103㎡ 55万精装60㎡一口价 68837778	兴都花园 2/6 83㎡ 35.5万毛坯佳位 81777802	兴都花园 2/6 103㎡ 51.8万精装未入住 68837780	兴都花园 2/6 110㎡ 55.8万精装送位 68837780	兴都花园 2/6 83㎡ 43.5万精装位 85382328	兴都花园 3/6 67㎡ 30.8万简装位 81777056	兴都花园 3/6 103㎡ 42万双南一北位 81777802	兴都花园 4/6 103㎡ 41.5万新空位 81777056	兴都花园 4/6 139㎡ 63.5万精装位 81777802	兴都花园 4/6 93㎡ 39.8万毛坯位 68837778	兴都花园 5/6 93㎡ 37.5万毛坯位 85382716	兴都花园 5/6 110㎡ 52万精装位 68837778	兴都花园 6/7 84㎡ 35.8万简装可更名 85382358	兴都花园 6/7 92㎡ 36.5万毛坯双南房 85382328	兴都花园 6/7 85.75㎡ 32万毛坯位 85382358	兴都花园 5/6 83㎡ 33.5万双南位 81777802	兴都花园 5/6 110㎡ 53.8万精装位 81777802	兴都花园 5/6 103㎡ 39万双南一北位 81777802	兴都花园 5/7 103㎡ 42.5万新空位 85382368	兴都花园 6/7 98+98㎡ 43.8万毛坯位 81777802	兴都花园 6/7 83+83㎡ 41万新空位 68837778	兴都花园 2/6 67㎡ 36万精装送位 85382712	兴都花园 1/6 110+20㎡ 56.6万精装送位 85382712	兴都花园 6/7 98+98㎡ 50.8万可转贷 23万送30㎡阳光房 68837780	兴都花园 7/7 116+40㎡ 53.5万精装送位 85382716	兴都花园 2/6 127㎡ 63.8万豪装送位 68837780	兴都花园 2/6 127㎡ 52.8万新空 85382712	兴都花园 2/6 103㎡ 49.5万毛坯 68837770	兴都花园 5/6 130㎡ 52.8万新空位 85382358	兴都花园 2/6 110㎡ 50.5万精装位 85382712	兴都花园 3/6 144㎡ 60.9万简装 85382712	兴都花园 3/6 128㎡ 65万豪装20万送全套 68837778	兴都花园 3/6 67㎡ 32.5万精装位 81777056	兴都花园 4/6 111㎡ 63.8万精装房 85382328	兴都花园 5/5 60㎡ 29.8万简装位 85382358	兴都花园 5/6 110㎡ 60万精装位 81777020	兴都花园 5/6 93㎡ 71.8万豪装设施 85382719	兴都花园 5/6 110㎡ 58万新精装位 68837778	兴都花园 6/7 84㎡ 35.8万简装可更名 85382358	兴都花园 6/7 92㎡ 36.5万毛坯双南房 85382328	兴都花园 6/7 85.75㎡ 32万毛坯位 85382358	兴都花园 3/6 103.4㎡ 78万简装环境 68837770	兴都花园 4/18 103㎡ 76.8万精装位 68837780	兴都花园 1/6 94㎡ 35.5万新空可更名 81777056	兴都花园 4/6 80㎡ 29.8万新空位 81777056	兴都花园 1/6 103㎡ 59.8万豪装阳光 特好送院 70㎡ 68837780	兴都花园 1/6 110+20㎡ 56.6万精装送位 85382712	兴都花园 6/7 116+40㎡ 53.5万精装送位 85382716	兴都花园 6/7 100.4㎡ 45.5万精装送位 85382712	兴都花园 6/7 98+98㎡ 47.4万新空景观位 85382358	兴都花园 6/7 98+98㎡ 50.8万可转贷 23万送30㎡阳光房 68837780	兴都花园 7/7 116+40㎡ 53.5万精装送位 85382716
--	--	--	---	--	---	---	--	--	---	---	---	--	--	--	---	---	--	---	---	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	---	---	--	--	---	---	---	--	---	--	--	---	---	---	--	---	---	---	---	---	--	--	---	--	--	--