

热点聚焦

毕业季 租房热

毕业生租房应该注意啥

本报记者 王鑫

按往年惯例,从6月开始,毕业生租房需求集中入市,尤其是40平方米左右的一居和稍大的两居室最受毕业生欢迎,房源也最为紧俏。记者探访发现,租房,今年一如既往仍是大学生走出象牙塔经受过社会历练的“第一课”。那么,毕业生在租房时应该注意些什么呢?

签约前查验房东证件

“今年号称‘最难就业季’,我们能找到不错的工作,已经比较幸运了。这里离我们上班的地方很近,空间比较大,房东人也不错,环境比较安静,我们很满意。”记者跟随从南阳医专毕业的小张,到他和同学在一七一路某社区刚刚租住的房子。

也许是由于刚步入社会,当记者提到房子的安全问题时,小张和他的同学脸上露出了一丝茫然。原来,毫无社会经验的他们没有与房东签订房屋租赁合同,也没有仔细检查过房子的门窗是否牢固,更没有想过如果出现突发状况该怎么办。与小张同来的一个参观房子的同学则说出了自己的经历:“我租住的单间以及同一层的住户前不久被小偷‘光顾’了,偷走了不少值钱的东西,所以最近不得不又重新找房子,这种感觉十分不爽。”

对此,某房产公司经纪人刘先生表示,刚毕业的学生本身缺少社会阅历,租房时不知该注意什么。租房签约之前,一定要查验房东的房产证、身份证,必要时还要查验房东的户口本等证件的原件。租房时要尽量多跑几家,多做比较,优中选优。要警惕心术不正的人,在

自己租的房子快到期的时候发租房广告,自称是房东,骗得房租后逃走。如果租房人入住后自己新添加了设施,最好与房东协商后签订文字合同。

短期租房也签合同

租房多年的李女士以自己的亲身经历及租房经验提醒毕业生,即使是短期租房,也要和房东签订租房合同。租房时不要急于交订金或租金,要反复考虑再决定,当然,有朋友帮助参谋一下会更好。

租房者在交房屋押金时要与房东协商好,不交押金是最好的,因为当租房者合同期满要求退租时,房东可能会以房屋设施损坏或者其他借口为由扣留租房者押金,造成租客不必要的损失。如果必须交押金,在签订租赁合同时,双方就要注明租约期满后多少个工作日内,在房屋及其设施无毁损的情况下,房东应退还押金。

列出清单注明细节

刘先生叮嘱需要租房的毕业生,在租赁房屋时要留意周边环境是否安静等,清点好房屋内部设施,如门窗、家电、家具、煤气等,并且在看房时要检查一下家电是否能正常运作、家具是否完好等。各种要交纳的费用,包括水费、电费、天然气费、电话费、网费等在自己入住之前是否已交清,要明确租房房屋质量、租赁期限、租金及支付期限与方式等,然后将其一一列入清单内。最后还要明确各种费用及物业管理费等由谁支付,并列明租住前的各项设施,以区分责任,对房屋维修及费用问题也要做出约定。⑧8



房产问答

如何辨别房产证的真假

读者张女士问:在房地产交易市场时常常出现假房产证,导致买房人权益受损,如何辨别房产证的真假?

专家回复:要判断房产证的真假,首先必须明确以下两点:

(1)按国务院几部委规定统一印制的,是房产证的证书用纸,而不是有法律效力的房产证。一个书面凭证是否成为有效的房产证,完全不在于证书用纸的印制行为,而在于有权登记机关的发放行为。
(2)判断真假房产证的唯一标准,不是房产证上的水印图案或防伪底纹,而是房地产登记机关的印鉴。只要房产证上登记机关的印鉴是真的,即使没有使用统一印制的带有水印图案或防伪底纹的证书用纸,该房产证也是真的;只要房产证上登记机关的印鉴是假的,即使使用了统一印制的带有水印图案或防伪底纹的证书用纸,该房产证也是假的。所以,几部委采取统一印制房产证的措施,反倒在一定程度上有可能误导真假房产证的判断依据,使人们误以为有水印图案或防伪底纹的房产证才是真的房产证,而忽略了判断房产证真假的唯一依据就是登记机关的印鉴。⑧8

(王鑫 整理)

地产知识

看房专挑下雨天



近段时间南阳阴雨连绵,一般人都躲在单位或家里不出门,在房地产行业工作多年的小刘却很高兴地拉着老婆:“走,看房去。”

按照小刘的理论,越是下雨的天气,越能切身实地考察出一套房子的渗漏和排水情况。买套房子不容易,得把所有可能发生的情景都预先感受一遍。

买房考察地形和排水状况

还别说,小刘的看房理论,也是受到专家认可的。有关专家建议,买房子,最好要雨天实地探访。

近几日,南阳一直下雨,王女士却冒雨和家人去看了一套新房,并现场下了单。“就专门挑着下雨天再来看看房子的。”王女士说,这套新房她和家人此前已经来看过三次了,对房屋的户型、布局、价格、小区的环境等各方面都比较满意,但是由于是顶楼,又有露台,就担心房屋是否防漏,所以专门等到这次持续阴雨再来看一下。“我同事去年买了套房子,晴天看看蛮好,结果到了雨季,漏水漏得一塌糊涂。”王女士说,有了同事的前车之鉴,她买房特意留了个心眼——等到雨天好好检验房屋质量。

某楼盘的置业顾问小丁告诉记者,近日下雨,来看房的人没有平时多,但还是不少,基本上都是来了好几次的熟面孔,购房意向性非常强。“尤其是一些想买顶楼的业主,如果开发商的屋顶防水没做好,顶层住户一般是第一个遭殃的。”小丁说,毛坯房主要看的是渗水,精装修房则主要看墙面是否有霉变。

还有业内人士指出,大雨过后无论房屋进行过怎样的“装饰”,都逃不过雨水的“侵袭”,这时候房屋墙壁、天花板是否有裂痕、漏水、渗水能一览无余。此外雨天看房还应格外留意阳台、卫生间附近,看看有没有潮湿发霉的现象。通常情况下,大雨之后受灾最严重的莫过于一楼的住户了,有的小区内部地形有落差,遇到大雨的情况下如果小区的排水系统跟不上,那地势低的楼层就首当其冲受到侵害。

雨天看房到底看什么

“买房子不看白天看晚上,不看晴天看雨天。”这个观点记者在验房师刘师傅那里得到了肯定。“在大晴天,购房者看到的更多是户型的设计和小区的环境,但是在雨天里,再好的伪装也会现出原形。”

一套房子,哪些地方最容易渗水?是顶楼。一套房子,哪些地方最容易渗水?窗户的四个角、阳台的天花板和厨房及洗手间的墙内。在一些房产论坛中,曾经有达人总结过雨天看房全攻略:

首先要看的是小区道路的排水畅不畅,如果道路有积水,很容易造成地下室渗水。其次要看小区的草地、平地等有没有下陷。如有下陷,说明小区的地基不实。其三要看屋顶是否积水或排水不畅。虽然不买顶层也要看,因为顶层是公共部分的必要组成部分,屋顶建筑质量能反映整栋大楼的质量。

最重要的,当然是看自己选中的房子,看看整个单元里的阳台、窗户、外窗、预留在外墙上的各种管道洞口、门窗飘板、台板,窗户包括窗框、外沿、窗顶、窗台、飘板,是否有渗水、漏水的现象。(王鑫)

楼市观察

城镇住房空置率有所提高

不卖不租的囤房对楼市危害最大

《城镇住房空置率及住房市场发展趋势》显示,2013年中国城镇地区整体住房空置率为22.4%,较2011年提高1.8个百分点。报告指出,中国城镇地区可实现刚性住房需求上限约为2300万套……

西南财经大学中国家庭金融调查与研究中心日前在京发布的《城镇住房

空置率及住房市场发展趋势》显示,2013年中国城镇地区整体住房空置率为22.4%,较2011年提高1.8个百分点。报告认为,房价下行趋势已定,住房市场的寒冬即将到来。

报告指出,中国城镇地区可实现刚性住房需求上限约为2300万套,可实

现改善型住房需求上限约为950万套,总计3250万套。同时,城镇地区家庭自有空置住房为4898万套,待售商品住宅约为350万套,总供给为5248万套住房。由此可知,即使不算“十二五”期间的保障性住房建设供给,现有的存量住房可以满足可实现住房需求。

该报告称,截至2013年8月,空置住房占据了4.2万亿的住房贷款余额。空置住房占用的银行贷款,属于资本闲置,降低了金融市场的效率。空置住房的资产价值在有空置住房家庭总资产中的比重为34.4%,在城镇所有家庭总资产中的比重为11.8%,是社会资源的巨大浪费。

该中心主任甘犁表示,“空置住房存在较大风险,房价一旦下跌,空置住房更容易亏本甚至资不抵债。另外,虽然房价下跌对空置住房冲击不小,但从整体来看,房价下跌,银行的房贷风险不大。”⑧8 (据新华社)

万豪国际登陆南阳

卓越·凯悦国际 精奢写字楼跃然而出

本报讯(记者汤溯)6月26日下午,河南卓越集团在金凯悦东方酒店隆重举办万豪品牌暨凯悦国际写字楼发布会,100多位南阳商界精英共聚一堂,开启了私家红酒冷餐派对的浪漫序章(如左图)。

据悉,万豪国际集团是全球首屈一指的酒店管理公司,万豪挂牌后,金凯悦酒店引入世界级服务标准,成为南阳高端酒店服务标准的重新制定者。卓越·凯悦国际雄踞人民路张

衡路核心地段,依托金凯悦酒店,同步享受世界级配套服务,8部蒂森克虏伯独立电梯,10.2米双重精装大堂,15分钟黄金商务通道,约克中央空调系统,25℃恒温办公环境,金钥匙国际物管,拥有86年服务经验,500个地上立体停车位及地下车位,2000万元打造南阳最为昂贵的LOW-E玻璃幕墙+天然干挂石材外立面,第一精奢商务写字楼形象跃然而出。⑧8

购房宝典

验房收房

“五证两书”一个都不能少

本报记者 王鑫

从搜集、分析、比较各个项目信息到敲定心仪的楼盘、户型、面积,从缴纳各

种费用到签订购房合同,隔三岔五去施工现场转悠转悠的美好憧憬与焦急等待中,终于等到了验房收房这一时刻。本来验房后再办理入住手续是收房的正常程序,但目前个别开发商却并不这样做,他们通常的做法是让业主先在收房文件上签字,再发批准条,让业主到物业公司去拿钥匙。等业主进去后,发现存在问题,申诉起来也软弱无力。那么,如何在收房时避免这些问题呢?

坚持先验房

如果遇到开发商要求业主先在收房文件上签字,然后发放钥匙,业主应该积极争取,要求先验房,后办理手续,若条件允许,更可将验房时发现的房屋质量、室内有害气体超标、公摊不公等问题以书面形式交给开发商并让其签收,以免留下后患。

若业主势单力薄,无法实现这一点,也应在签收时留个心眼,比如在收房文件上注明“室内情况尚不清楚”或“楼房状况未明”等字样。那么,验房时,应该验些什么呢?

在合同中对于面积等大问题规定已经较为明确的前提下,业主应将精力放在一些细节上。比如,详细检查

房屋质量,包括墙壁、门窗、阳台等部位有无开裂现象;核对购房合同上注明的设施、设备是否有遗漏,品牌、数量是否相符;检查水、电、气、上下水管道等是否开通和能否正常使用;检查相关质量问题及室内有害气体超标等问题。

一旦在验房时发现问题,一定要在验房单上予以注明,如果确实属于不能收房的,要详细写明不予收房的原因并要求开发商签字、盖章。

查看“五证两书”

要求开发商出具“五证两书”,是验房环节最重要的程序之一。

一个合法正规的房地产开发商,必须具备齐全的“五证”、“两书”。所谓“五证”,是指《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房销售预售许可证》;“两书”是指《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》,这也是法律对销售方的基本要求,分别由国土、规划、住建、房管等部门主管。

《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》是日后出现质量问题按约维修

的重要凭证。《住宅质量保证书》是开发商针对房屋质量及保修期限、范围作出的承诺。而《住宅使用说明书》则是针对房屋设计、施工及验收中的具体技术指标,如抗震指数、墙体结构类型等作出的相关说明。目前我国的房地产业在《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》上已形成大体统一的规范,问题比较少。

了解物业公约

在查看了房产并准备签收《房屋验收单》之前,业主一定要先了解和签订《物业管理公约》。

《物业管理公约》是由物业业主和物业管理者共同参与而订立的协议,它将业主或使用者以及管理者双方的权利和义务以文件的形式予以确定。公约一般由物业管理公司拟定,但需经各方签署认可后方可生效,它能有效避免日后引起的纠纷。

业主主要清楚以后所要缴纳的物业管理费的大概数额,到底由哪些方面构成,清洁费、保安费、绿化费怎么核定,还要了解所购买的物业公摊面积有多少,做到明白。⑧8



房产专刊部微信公众平台