



秤砣太重

叶檀

在某些限购城市中,假离婚可以获得购房资格,离婚之后无房购房,视作首套房,买房时可以省一大笔钱。

夫妻两个假离婚购房,相当于夫妻以彼此的信用对家庭未来财富投资做出重大规划。此时的情况是,一方拿到既有的一套房产,另一方以单身名义购二套房,较大的风险肯定由家庭经济较强势的一方来背,比如净身出户的丈夫,如果弄假成真单身不愿复婚,付出的代价就是失去已有的一套房产的部分产权、失去孩子、个人负债购房。在国内有多少感情敌得过一套房吗?市值500万房产中占据三分之一,也有166.7万呢,看看有多少为了几万块钱反目成仇的例子。房地产,成为家庭情感的最好抵押品。

在信用不彰的市场,房地产本就是最重要的金融抵押品,是金融运转的润滑剂。上市银行有2万亿房贷,假设抵押贷款在总贷款中占比70%到80%,其中房地产抵押约在九成左右(估算,未找到权威数据)。2015年年底金融机构贷款余额93.95万,即使一半属房地产抵押贷款,也在47万亿元左右。

房地产哪止是一块地、一套房,而是中国地方政府、中国居民财富和情感的最好抵押品。这个秤砣,太重了。

别让二手房

呆萌的价格忽悠了

相比新房,二手房不仅价格低,交易方便,而且入住周期短,配套齐全,受到很多人的青睐。但是,二手房交易涉及到权属、大额资金,在交易时大

学区房风险

为孩子上学,马先生想购买学区房,中介公司业务员从网上找到一所重点小学以往的招生简章,马先生看后以高于同地区均价16%的价格购买了该房屋,可是后来他一打听,这套房子不属于该学校的划片学区房,就起诉到法院,要求中介公司赔偿差价损失,退还服务费。

法院经审理认为,双方签订的房屋买卖合同并没有约定任何关于涉案房屋为学区房的内容,马先生所主张的差价损失无法支持。

马先生的案例不是个案,很多为了孩子上学购买二手学区房,但是,由于每年的学区划片会有变化,往往花了高价钱买的学区房,却实现不了孩子上学的愿望。

专业人士分析认为,如果双方当事人确实是要买卖学区房,那么在合同的补充条款中要特别注明,我要购买的是学区房,我的合同目的就是学区房。

如果没有实现这个合同目的的话,那么违约方就要付给守约方相应的违约责任。这样法院在裁判中也会有一个判断的依据。所以,买学区二手房,一定要提前核实好相关入学政策及购买房屋入学指标的使用情况。

户口迁出风险

去年8月份,李先生从王女士手中购得一处二手房。依据合同约定,王女士应当在房屋所有权转移之日起10日内,完成原有全部

户口迁出手续,否则支付房屋总价款10%的违约金,并继续履行全部户口迁出义务。结果房屋过户后,王女士以户口暂时无法落户为由,要求继续挂在李先生的户口上,给李先生和家人带来了烦恼。

专家认为,这和当初合同签订的内容有关系。严格来说,买这个房屋并不等于你一定要把你的户口迁到这个房屋,事实上,按照中央关于新型城镇化相关政策的要求,对于像北京、上海、深圳这样的超大城市,其户籍人口控制有明确的数量要求。

在这种情况下,没有合同约定,实际上又是给买房人的一种现实风险。在这种不清楚的情况下,需要在合同约定时将很多东西考虑进去。

寻找可信平台

在二手房的交易中,中介其实发挥了非常大的平台作用。为什么要通过中介买房而不是自己去打听,就是因为中介有一个保障作用。如果出了问题,平台也应该发挥自身的作用。

因此明确中介的责任非常重要,他要负连带责任。比如二手房卖了以后,作为一个消费者,当时通过中介签了合同,双方都认可这是一个学区房,但最后不是,中介既然起的是一个对接交易担保信息真实的责任,就应该承担责任。

所以应该抓住这两个环节,一是合同,二是第三方交易,即中介平台,才能够最后降低消费者的维权成本。

链接

购买二手房常见风险

- 1. 遭遇假业主 这类风险在签约时应注意查看签约人提供的证件上的名字和产权证上登记的是否为同一人... 2. 产权为多人共有 这类风险的防范是在签约时查看房产证上的产权人... 3. 房子有贷款 这类风险购房者要记住一点,不同意业主用你的钱去还房贷... 4. 被查封的房子 签约前需协同业主到当地建委去查档... 5. 不符合转让条件 按照国家有关法律的规定,有些房子是不能转让的...



离职人员如何提取住房公积金?

市民刘先生:我在前单位已经离职,买房需要提取住房公积金。近日,我到缴存管理部门询问提取住房公积金事宜,他们让我和原公司联系,可是原公司拒绝提取。住房公积金管理部门的工作人员给我原单位经办人打电话,其仍然拒绝提取。请问现在在房管部门能否直接为我办理提取?另外,贷款买房提取公积金需要准备什么材料?

答复:如单位处于正常缴存状态,单位经办人应该为您办理住房公积金业务,单位拒绝办理的,您可通过缴存管理部门督促单位办理。经管理部督促后依然不予办理的,经管理部审批后您可自行办理。贷款购买一手房提取住房公积金需要以下材料:(1)申请人身份证明原件及复印件1份;(2)首付款发票原件及复印件1份;(3)借款合同原件及复印件1份;(4)购房合同复印件1份;(5)公积金联名卡卡号;(6)填写《住房提取申请书》、《提取清册》并加盖单位预留印章。转入新单位不满一年均需提供基本养老保险缴纳证明。



从长远来看,依靠房地产、基建投资拉动经济的做法是不可持续的,必须靠创新,激发一大批的企业家、产业投资者去真正投资,这正是中国经济目前面临的创新紧迫性。清华大学经济管理学院经济学讲席教授李稻葵。



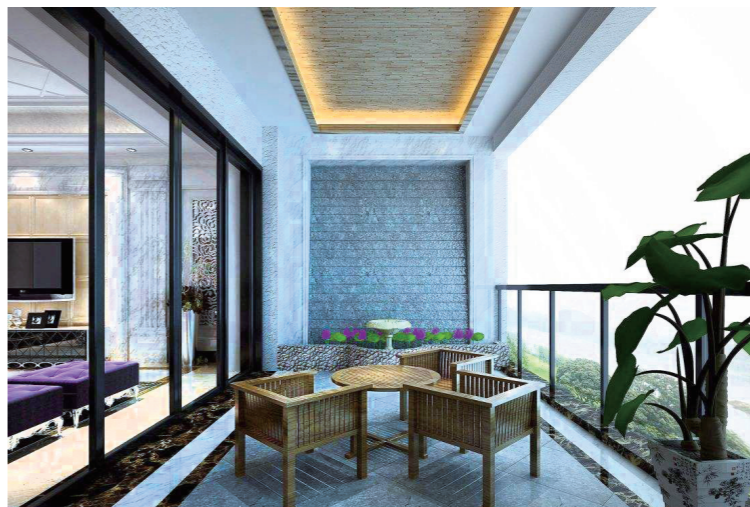
这次房价上升很大程度上与货币现象有关,这是一个全球制造业下行、产能过剩的情况下,资金寻找安全垫的过程。著名财经专家叶檀。

阳台变客厅



当前,供给侧结构性改革的一项重要任务就是要去库存,尤其是要去三四线城市的房地产库存。因此,最近大家讨论比较多的是三四线城市如何去库存,却很少有人去研究三四线城市房地产库存增加的深层原因。海通证券首席经济学家李迅雷。

阳台变卧室



如果家里有个阳台,绝对是件幸福的事情。精心的布置,加上巧妙的设计,阳台带给你的是生活的享受,是精神的充足。或者,给阳台来个变身,让家里多出一个最美妙的房间。

本版图片均源自网络



阳台变花园