

# 购房租房遇到烦心事

律师——帮您解答



如果您在购房过程中遇到什么问题,可随时向《黄金楼市》问题传达室咨询。记者将第一时间联系各部门和相关专家,为您解决与房子有关的烦恼。咨询时,请写明您的姓名、所在地及联系方式。

QQ:15513167  
邮箱:  
qwbxyg@163.com



## 租客偷邻居东西,房东未必无责任

**张先生:**我的朋友租了一间民房,平时也没有什么事。但是后来邻居搬进来了几个青年,都是染了头发的,还整天开着响亮的音响在听,我朋友心里就觉得不安了。结果没过几天,家里的东西被洗劫一空了,旁边的那伙邻居也不见了。这样事情谁来负责呢?那一家的房东也一直说不知道。

**律师:**如果其被盗财物数额较大,属于刑事案件,其可以向公安机关报案,公安机关应立案侦查。当法院追究盗窃的被告人刑事责任时,该受害人可以提起刑事附带民事诉讼,追回损失。至于房东是否应当承担责任,则需要看双方在租赁合同中,是否约定由房东对涉案租赁房屋承担看护和保管义务。

## 满足业主需求后,小区车位可外售

**网友 sunny0711:**我们小区出现车位外售(即出售给非小区业主的车主),他们每天开车进出小区,这样的做法合理吗?小区的治安问题如何保证?

**律师:**是否合理,主要看车位是否已经满足本小区业主的需求。在满足的情况下,开发商可以出售,在不满足的情况下,应当优先满足本小区业主的需求。另外,治安问题与车位的归属之间,不存在必然的联系。

## 误买小产权房子,合同无效可退钱

**郭先生:**2009年11月份,我一次性付款买了一套回迁楼,后来才得知该房屋只能办理从某村集体房产证而不能办理独立房产证。于是我向村里提出退房,并要求其退还我的购房款,并支付自付款之日起的利息。但是村委会不同意。请问我有权要求退还购房款吗?

**律师:**由于涉案房屋并不属于商品房,其土地用途并不属于商品住房建设用地,因此,该村与郭先生签订的房屋买卖合同因违反《中华人民共和国土地管理法》的相关强制性规定,依法应当认定属于无效合同。由于合同无效,依法某居委会应当向郭先生退还购房款,并应当赔偿郭先生因合同无效而遭受的经济损失。

## 集体所有的土地,不能做非农建设

**万女士:**2007年9月,公司从李先生手中租赁了一块场地。签约后,我公司在该场地建设了两栋厂房,但是并未办理报建手续。但后来,到国土部门查询得知李先生的土地属于集体土地,请问公司与李先生签订的租地协议有效吗?如果合同无效,会产生哪些后果?

**律师:**万女士的公司与李先生签订的租地协议无效。《中华人民共和国土地法》明确规定了集体土地不能用作非农业建设。因此,万女士的公司与李先生签订的租地协议因为违反了国家的强制性规定,依据相关法律法规,依法应当认定为无效合同。

由于合同无效,万女士的公司与李先生依法应当相互返还财产,即万女士的公司应当将土地归还给李先生,李先生应当将租金归还给万女士的公司。律师提醒,市民在签订厂房租赁合同等涉及土地性质的合同时,一定要注意国家对土地性质的转变的强制性规定。

(东莞)

## 买二手房,中午看房最好

笔者最近走访泰城各中介公司比较频繁,次数多了也总结了一点规律,一般上午都能找到采访对象,下午两三点钟则常常扑空。留守的中介工作人员总是设置业顾问带着客户去看房了。

因为中介业顾问总是随叫随到,所以买房者只要能预约到业主,白天、晚上都可以看房。不过白天,尤其是中午是最佳的看房时机。

中午是一天中光线最好的时候,室

内此时也很亮堂,住宅当中的问题将最大程度展现。强调居住感觉的市民应该选择上午看房,时间越早越好,卧室是重点关注区域,可以感受有没有阳光照进来,是否舒适。如果西向住房,市民可以等到下午四五点左右再看,那时候西晒较强,对房屋的影响可以直观体现出来。市民走进要购买的二手房,应该随手把灯打开。白天开灯不是为了看室内照明情况,而是检查电路,楼龄比较旧的

二手房尤其要如此。天花板要注意承重梁附近有没有裂缝,地板要注意是否平整以及被磨损。墙壁表面上看问题不会大,但绝对不容忽视,要仔细看是不是有水印。

还有,不少人下雨天不想出去看房,这也不可取,越是下雨越要看,特别是买顶楼或者首层住宅。天花板是否渗水、地表是否返潮等现象,雨天一目了然。

(武刀)



买新房,看了那么多新楼盘,总是感觉太贵,两代人所有积蓄才刚够付首付;买二手房吧,去了好几家中介公司,房子看了不少,没看到合适的,还交了不少看房费。无论是辞职来到泰城工作的外地年轻人,还是急于给孩子购置婚房的中年人,几乎都会遇到这样的尴尬。

其实,无论是新房还是二手房,都有着充足的房源。老百姓头疼买房,如果不是因为对房价有一个过低的预期,那就是信息不畅,买的找不到卖的。

本报特地推出“有房吗?”栏目,刊登市民的买房信息。另外,每一位买房者都有自己的购房经历,如果您的孩子有奇特的买房故事,也可告诉记者,与众多读者一同分享。

去房管局查询,找居民求证

## 两招搞清真实房龄

**本报泰安3月16日讯(记者 梁敏)**《黄金楼市》开通“帮你估价”栏目后,不但接到了卖房者的咨询短信,还有几位准备买房的市民也发短信询问价格,有位市民还咨询如何判断房屋真正房龄。

记者咨询了中介公司置业顾问得知,最可信的方法是去房产交易中心查询房屋的真实年龄。对于一般的市民来说,由于牵涉到跟政府部门打交道,因此很多人会觉得很麻烦。也有部分市民认为,这房子还不能确定最终要不要买,拉着房主去查房龄,对房主来说是不信任,以后更难跟房主砍价。除了这种方法外,其实买房者也可以直接查看房屋的产权证,根据产权办理时间也能大致判断房屋年龄。按照工作人员的经验,如果所买的房子是单位房,可由产权办理时间向前递推两三年;商品房则递推一年时间,当然,也不排除有些房子存在五、六年之后才办证的情况。

还有一种便捷方法是向周围居民求证,此法既省钱又省时,但是正确率略有降低,市民不妨多咨询几位街坊邻居。如果市民还觉得不放心,也可以自己在看房的时候也可以通过对一些细节的观察来对房屋年龄做一些初步的判断。此法可信度虽然不是很髙,但是可以帮助鉴定房主和中介公司的诚信度,观察点有厨房、卫生间和楼梯。因为厨卫的装修比较难以改变,一般从厨卫的装修比较容易判断出房屋的真实装修年代,另外由于地板的装修不容易更换,从地板的成色及款式也比较容易看出房屋装修的新旧。同时,观察楼梯的情况,也可以了解一些户表的状况。