

二手房买卖猫腻多 买房需警惕

晚报全媒体记者 王晨楠

说起房产中介，有通过中介买卖房经历的市民可谓“爱恨交织”。通过房产中介公司进行房屋买卖在一定程度上给买卖双方提供了便利，但若不慎，就会掉进陷阱。

中介为收高佣金 抬高房价

文永刚为了方便女儿上学，想买一套学区房，便通过一家房屋中介公司介绍，花了56万元在同心路附近购入一套三室一厅的房子。装修时，他从装修工人口中发现，附近相同条件的房子售价在52万左右，他买的房子比其他房子高出四五万元。

经过多方打听，文永刚才明白其中道理，中介要向卖方收取3%佣金，而卖方实际上把中介收取的佣金通过房价的方式转给了买家。

对此，贵州黔信（毕节）律师事务所专职律师杨儒静表示，多数中介公司收佣与中介工作人员的提成挂钩，为了更多的收入，中介自然愿意配合卖家抬高价格。因此，建议买家在购房前，充分了解该片区的房源均价，以防支付过多的费用。

警惕房产中介的“忽悠”手法

二手房价格受房龄、位置等众多因素影响，但卖房者、买房者难以全面了解到二手房的市场行情，部分中介便可

将房价报高，以此吃差价，中介公司成了“二道贩子”。不少中介公司内部卖房源，一套房子，再卖给其他代理，中介公司联合起来赚看房费、中介费。

“做低房价”的现象也是二手房交易的一个“潜规则”，指的是合同标价低于实际成交价，“做低房价”实际上是一种逃税、避税行为，是触犯相关法律法规的。卖房者可能面临着无法及时收到全额房款的风险。对于购房者而言，只能按照做低后的网签价格进行申请，可能会降低购房者贷款可贷额度，加大购房者的经济负担。这套房源再次出售时，如按照差额进行计税，会加大差额并增加相应的税费。

“个别不良房产中介人员不规范操作，包括暗地里动手脚“吃差价”，签两份合同。”杨儒静说，签订房屋合同时，买卖双方应在场互相沟通，避免上当受骗，也防止产生纠纷。

警惕二手房买卖猫腻

“一些产权人急于出售房屋，房价会低于市场价不少，但此类房屋变数太大，中间可能涉及各种纠纷，因此别贪便宜，以免后期官司缠身。”杨儒静提醒，个别不良中介会用低价房源吸引买家关注，所以明显低于市场价的房源多数是假房源或者房屋本身有瑕疵。

“业主是谁，房屋是否有抵押，可以



通过交易中心进行产权调查。”杨儒静强调，购入二手房时，一定要对卖家的信息进行核实，卖家是不是权利人，这套房屋一共有多少个权利人，是否都同意卖房，没有得到所有权利人同意，房屋不能过户。此外，还要确认相关税费，

尽量缩短交易时间。

二手房交易中常见的陷阱有很多，杨儒静建议消费者看房过程中，如果看中了某套房屋，还需要再进一步了解房屋周边，避开交易陷阱。

夏季装修 防火防潮不可少

晚报全媒体记者 汪远祥

近年来家装行业呈现出淡、旺季模糊状态，夏季不再固定为淡季。近段时间气温升高，白天时间延长和通风条件良好，越来越多的人选择在夏季进行装修，家居装修市场也逐渐迎来小高潮。

专业装修人张辉介绍，夏季进行装修，装修材料可能面临潮湿发霉，或者墙面乳胶漆不干，面对高温时，出现墙面开裂。同时，夏季温度较高，装修板材在高温中遇到热胀冷缩的现象，可能导致板材出现拱面，木质地板出现膨胀等。

对此，张辉认为，随着制作工艺的进步和施工水平的提高，这些问题基本上可以避免。夏季虽然潮湿，温度较高，但只要保持施工现场的通风，可以加速装修材料中水分的挥发，加快各种气体的排放。

另外，相对来说，夏季是装修行业的淡季，装饰公司在施工人员调配和工期的安排上就有更多调和空间，装修质量会更有保障。

张辉称，夏季气候干燥炎热，在施工过程中，要注意施工材料的安全防火。因施工材料大多为易燃物，在堆放时尽量放在通风透气的地方，注意远离火源，做好装修现场材料堆放及施工的规划安排，不急用的装修材料可以推迟进场。这样既可以减少安全风险，也可以扩大

施工空间。

夏季天气炎热，特别是在进入“伏天”以后，高温还可能伴随着大雨进行，高温潮湿的空气有可能会对装饰材料造成损害，因此，夏季装修，在进行防火的同时，防潮工作也要做好。

夏季，天气十分多变，可能前一个小时人们还在担心中暑，但一转眼就有可能大雨倾盆。所以，一些装修的材料如木板、石膏板等，在运输存放的过程中要注意防潮，尽可能放在干燥、远离水源的地方，避免遇水变潮，特别是家装木地板，过于潮湿不仅可能导致板面、接口变形无法安装，也会间接缩短使用寿命。

张辉建议，夏季安装地板时，如果是瓷砖地板，要注意用水将其完全湿润，以免在安装后出现脱壳现象。木地板则需要注意保持干燥，在安装中还需要注意在墙角留下缝隙，避免因地板收缩而出现膨胀现象，当然，也需要注意因缝隙过大而影响美观。

其他装饰材料如油漆等也是防潮的关键，装修中乳胶漆因为干得慢，在潮热天气中发霉变味的问题。因此在粉刷前要做好干燥处理，干燥时间要尽量延长，做好通风，尽可能减少室内水分。避免在使用过程中墙面不断干燥而导致的墙面裂缝现象。

出租屋装修 简单为宜

蒋凌云

每个人对家的概念都不一样，但舒适、温馨的家庭氛围却是大家都想要的。然而有很多人因为各种原因，暂时无法拥有自己的房子而选择租房，而出租屋一般空间比较小，且里面的装修比较差，家具比较旧或者没有家具，还有环境较差，很难有舒适、温馨之感。

那么，房东与房客，该如何装修出租屋，让一张旧小的餐桌变得温馨，让出租屋更有家的味道呢？记者向装修师傅陈文龙进行了咨询。

出租的房子 有些房客不爱惜

“以前家里使用的家具全部留在出租屋，但房客不爱惜，两年之后，家具损坏比较严重。”家住洪南路的周遵香说，她家有多间空闲房屋在对外出租，但根据多年的出租经验来看，很多房客都不爱惜房子里的东西，损坏很严重。

周遵香表示，为了让房客住得舒服一些，同时多收一点的房费。她曾花几千块对某一间房屋的墙面进行了粉刷，但租出去两年后收回来，墙面被弄得“惨不忍睹”，墙上钉钉子、随意乱画、油烟等，墙面看上去更脏。

“此后让房客交押金，损坏的话，从押金里扣钱进行赔偿。”周遵香说，在租房时，除了价格之外，还有间房的情况，如一些上班的年轻人，或者比较讲究的市民，对房屋的破坏会比较少，即使价格少一点，也愿意出租给这样的人。

由于有选择性地出租房子，现在，周遵香家租房的房客都比较好，公共卫生间或者水池边上比较干净。为此，他们对一些房屋进行了都进行简单的装修，并备有简单的家具，房客对此也比较满意。

准备出租的房子 简单装修为主

当出租屋装修时，应该注意些什么呢？陈文龙师傅给出了意见。

陈师傅说，在毕节城区出租的房屋中，套房比单间房屋的数量要少，且出租的房屋面积较小。但在装修时，想要装得“五脏俱全”，其费用会比较高，房东不是太划算。因此，在装修时，可联系附近居民一起装，如采取团购、团购的方式进行。

同时，由于房屋是对外出租，建议以简单装修为主，如老房子出租的话，可适当对墙面进行粉刷、更换窗帘、适当增减一些家具等设备。但新家具的成本会比较高，因此，可以从二手市场购买二手家具，其价格合适，也比较实用。

此外，厕所是一个必不可少的地方，不建议装马桶，而是使用蹲便，也要注意热水器等电器的安装，如有热水器的话，房屋的吸引力会大大提升。

有的出租屋是套房或者大房间隔出来的。这时，要注意空间的独立性与隐私性，如要注意房屋的隔音效果。

还有水电工程不能省，要考虑到房间了电的使用功能随着人员的不同，要求也不同，所以插座能多一点就尽量多一点吧。在电线等设施的质量一定要好，最好每个房间独立安装电表，以便交电费时扯皮。

租房后可进行适当装饰

对于房客来说，出租屋里的设备会不尽人意，甚至可能简陋不堪，想要进行装修的话，又觉得不划算。因此，租房住想要一个舒适的环境会比较难。

杨师傅说，房子虽然是租来的，但却是自己在居住，少则一年，多则几年甚至几十年。因此，对于出租房还是要进行适当的装饰，一些小技巧、小方法，可能就让出租屋焕然一新。

杨师傅表示，想要改造出租屋，可从窗帘的着手，窗帘在房屋中的效果挺大的，它不仅影响房屋的环境，还影响房屋的光线。因此，在夏天时，可换

上一些色彩明亮、清爽感十足的窗帘来装饰生活。而冬天的话，换上暖色系的窗帘，可让房屋在冬天时感觉暖一些，房客可在网上或打折季购买。

还有就是对墙面的装饰，有些出租屋的墙面由于时间较久，让人很不满意，看上去脏兮兮的不卫生，或者不是房客想要的颜色，没有温馨感。这时，房客可选择自己喜欢的图案的壁纸贴上去，壁纸可以从根本上改变房间的整体氛围，实用性比较高。

由于租房住，不能对出租屋大修大改，只能从小处着手，通过软装来改变家里的氛围。

在出租屋里，可能会有一些老旧的家具，那么可利用色彩对这些家居进行改造，如出租屋里有沙发，而沙发又显得有些破旧的话，可以选择一款色彩清爽简单的布艺沙发套，给沙发做一次“大变身”。还有出租屋里有木质桌椅的话，也可选择一款布艺的餐桌布，让餐桌也别具风味。

此外，如果出租屋没有地板或者地板磨损严重的话，可使用榻榻米或者地板革，它们都方便安装，而且利于拆卸、带走，且地板革样式堪比真地板，人力物力成本低，方便实用。

还有增添植物，植物在装扮房间是一个不错的选择，可以让家变得有活力，同时也能营造氛围。以上布置完善后，由于出租屋空间比较小，家里可能会出现乱七八糟的情况。这时，收纳箱、收纳盒派上用场，把物品分类整理好，既美观又节约空间。

在出租屋改造中，床的装饰非常重要，低矮的床铺容易带给人一种慵懒、舒适的感觉，除了干净整洁之外，可换一款好看又舒服的床单被罩，不需要太高的价格，让人感觉舒适的纯色系，会给家带来不小的改变。