

回迁房和商品房有哪些区别？为什么回迁房和商品房的价格差那么多！

房产大江湖 今天

0%

点击上方蓝色字关注我们~

很多看房人觉得很纳闷，**为什么回迁房和商品房的价格差那么多！回迁房和商品房有哪些区别呢？**那下面将为大家详细介绍回迁房和商品房的区别。具体体现在哪些方面呢？

回迁房和商品房的区别：

回迁房的概念源于拆迁，这是中国特殊的拆迁政策的产物。拆迁安置过程中，采取货币补偿的方式，拆迁户用补偿款购买商品房与普通人购买商品房没有任何区别，都是花钱买房，购房者的身份是相同的。

采取的是回迁的方式补偿，拆迁房不是商品房，不能当作商品房出售，二者之间存在一些区别！



01 区别一：房价不同

在房价款方面，商品房与拆迁房有区别，商品房可立即上市，且在银行做抵押进行贷款。而回迁房享受国家政策的优惠，不含土地转让金，价格相对低廉且有小产权之说，故不享有商品房的上述权能。

拆迁人以回迁房补偿被拆迁人的，补偿房屋由市政府有关主管部门参照经济适用住房政策核定价格，并按照经济适用住房政策管理。

02 区别二：买卖双方的关系不同

商品房和回迁房买卖双方的关系不同，商品房的购买基础是开发商和购房者签订的《商品房买卖合同》，**房屋的价款在合同中进行约定。**而拆迁安置房屋的购买基础是拆迁单位和被拆迁人签订的拆迁补偿协议，在协议中进行约定。



03 区别三：房屋的性质不同

拆迁的是商品房，回迁房自然也是商品房。拆迁的是集体土地上的私房，或者是经济适用房，回迁房的性质一般不是商品房。购买回拆房一定要查清性质。经济适用房不得买卖;集体土地上的私房拆迁的回迁房，**回迁房的所占土地性质，一般是划拨所得，没有交土地出让金，正式办理过户手续时，需交土地出让金。**综上所述，购买回迁房虽然房屋价格低，但是购买这种房子是存在一定的风险的。所以您需要考虑到回迁房的具体方面，如房产证是否落实、房屋买卖合同签订的内容，房屋是否可以过户等情况。



买房回迁房注意事项：

1、无房产证

若卖方只有回迁协议，并无房产证，在做二手房交易时是不能在房地产交易所做公证过户和改名的。因为该回迁协议只是业主与发展商之间的私人商业协议，**此协议并没有得到房管局的认可**。因此双方进行交易时，只能是在公证处做公证交易，所以到底是房产证还是回迁协议需要特别注意。



2、付款有风险

许多回迁房的业主都要求必须收取一定金额的订金，甚至先收80%~90%的楼款，作为客人购买该套房子的保证，剩余的在真正过户交易后再付清。这种情况对购买者来说具有一定的交易风险，因为业主也不能保证什么时候能够真正过户。

3、注意产权问题和相关细节

部分回迁房取得真正的房产证时，可能在面积上与当初的协议面积有差异而导致要补钱，这种种的因素，都导致在同一楼盘中的回迁房要比商品房便宜。

因此，当你需要购买回迁房的时候，一定要注意该套房屋的产权问题以及相关细节，并尽量去一些有信誉的大型中介公司咨询，尽可能避免不必要的损失。



总之，当你买回迁房时，要查房屋产权及房屋的细节。房产交易尽量选择大中介公司进行，谨记交易中防止不必要的损失。

扫码关注，了解更多 房 产 资 讯



长按二维码识别关注领取免费教程

◆ 关注微信公众号发送“资料”可免费获取学习材料 ◆

		
基础知识	销售类	策划类
《基础知识》	《销售类》	《策划类》