

☆房产百事通

上海市房地产交易相关知识
 （十）

问：过户给亲属、朋友或不通过房地产经纪机构成交的房屋可以去哪里网签合同？

答：朋友、亲属之间或不通过房地产经纪机构交易的房屋买卖，可直接去房屋所在地的房地产交易中心办理。

问：涉外的房屋买卖合同需要公证吗？
 答：不需要。

问：二手房买卖，买家如何避免卖家一房两卖？

答：买卖双方应共同至房屋所在地的房地产交易中心或有资质的房地产经纪机构门店进行网签合同。合同签订后，买家应按合同约定督促卖家共同至房地产交易中心办理过户手续，避免由此产生的法律风险。

问：如何申请购房贷款？
 答：1、纯公积金贷款可至上海市住房置业担保有限公司各业务网点申请办理；2、商业贷款或组合贷款可委托房地产经纪机构，也可自行寻找贷款银行。详细情况请咨询具体银行。

问：存在司法查封、行政限制等权利限制的房屋可以交易吗？
 答：不可以。

问：土地使用权已被政府部门收回的房屋可以交易吗？
 答：不可以，依法收回土地使用权的房地产不得转让。

问：不满五年的共有产权房（经适房）可以交易吗？
 答：不可以。

问：不满三年的配套商品房（动迁房）可以交易吗？
 答：不可以。

问：有违法搭建的房屋或者承重结构被损坏的房屋是否可以办理过户、抵押等？
 答：不可以。应当先拆除违法建筑或修复房屋承重结构，由行政执法机构认定附有违法建筑或损坏房屋承重结构已完成整改，并在不动产登记簿做相关记载后，才可办理其他相关登记。

问：设定抵押的房屋如何进行交易？
 答：通常情况下，应先由卖家对抵押房屋所担保的债务（如购房抵押贷款）进行清偿，并到不动产登记部门办理抵押权注销登记，之后可按正常交易流程进行。

问：购买已出租的房屋会有什么影响？

答：根据买卖不破租赁的规定，购房人需继续履行原租赁合同的权利和义务，因此购买已出租的房屋会对购房人的自住自用情况产生影响。由于房屋租赁合同登记实行自愿登记的原则，租赁情况不一定能在产调中体现，所以购房前应多次实地看房，确认房屋是否出租。

问：在同一小区，业主拥有一套住房及车位的，在车位产权转让前，能否先将住房出售？
 答：不可以。

问：房屋交易过户需要多少天？
 答：目前本市实施不动产交易、税收、登记“全网通”服务改革，可一次申请，合并受理，办理时限为五个工作日。
 □ 上海市崇明区房地产交易中心供稿

如何识别伪装性极强的新型毒品

新型毒品大部分是通过人工合成的化学合成类毒品，而鸦片、海洛因等麻醉药品主要是罂粟等毒品原植物再加工的半合成类毒品。所以新型毒品又叫“实验室毒品”“化学合成毒品”。

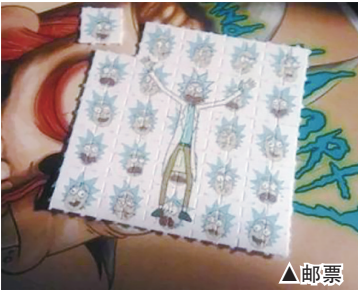
新型毒品吸食者一般由于在吸食后会出现幻觉、极度的兴奋、抑郁等精神病症状，从而导致行为失控，容易造成暴力犯罪。

常见“新型毒品”有冰毒、摇头丸、K粉等。但还有一些是大家不熟悉的，有的是掺入这些常见毒品并伪装成“奶茶”“开心水”，以饮料形式出现的人工合成毒品。新型毒品的“娱乐性”假象在很大程度上掩盖了其“毒”的本质，很多人认为危害性不大，往往会在他人的诱惑或者自身好奇心的驱使下，尝试新型毒品，这也是新型毒品迅速蔓延的原因。

以下将介绍一些伪装性极强的新型毒品，以助大家辨别：

“蓝精灵”

它的主要成分为氟硝西洋，是国家管制的二类精神药品，有安神镇静的效果，被作为毒品时俗称“蓝精灵”，其溶于水呈现淡蓝色无味液体，也不易被人察觉。吸食后，会出现偏执、焦虑、恐慌、被害妄想症、顺行性遗忘等反应，一些不法分子以此将“蓝精灵”当做“蒙



▲邮票



▲跳跳糖



▲彩虹烟



▲奶茶粉

汗药”“强暴药”。

“邮票”

新型毒品LSD，俗称“邮票”，外观与普通邮票无异，主要成分为麦角酰二胺（LSD），属于半人工致幻剂，毒性是一般摇头丸的3倍，几微克就足以让人产生幻觉，使用后通常会心跳加速，血压升高，并出现急性精神分裂和强烈的幻觉，严重的会产生轻生念头，甚至曾有人服食后跳楼自杀。

“彩虹烟”

彩虹烟，是一种新型毒品，外形和普通的香烟很像，是由纸盒包装的，吸食彩虹烟的时候会产生特殊烟雾，色彩斑斓，还自带香气。彩虹烟有更强的迷惑性，毒性比一般毒品对人体伤害更大。

“开心水”

“开心水”是一种新型液态毒品，由冰毒、摇头丸、氯胺酮（K粉）

□鸿雁

未办成居住证就拒付租金？

【基本案情】

2019年5月，李先生将自己的房屋出租给小王，并签订了一份《房屋租赁合同》，合同中明确约定租赁目的是为小王居住使用，租期一年，租金每月600元，租金支付方式为付三押二。合同签订后，小王按期交付了第一期三个月的租金1800元及押金1200元。但之后，小王称李先生租给自己的房屋无法办成居住证，于是拒绝支付剩余的租金并拖欠房屋的水电费。无奈之下，李先生一纸诉状将小王告上法庭，要求解除与小王之间的租赁合同，并要求小王支付至返还房屋之日止的租金、拖欠的水电费及违约金。法院经审理后认为，双方签订的房屋租赁合同系当事人真实意思表示，

未违反法律和行政法规的强制性规定，当属合法有效，小王以居住证未办理成功抗辩于法无据，依法判决解除双方的租赁合同，李先生应返还小王押金，小王应返还房屋，并支付拖欠的租金、水电费及违约金。

【法理评析】

本案中，李先生与小王签订的《房屋租赁合同》系当事人真实意思表示，没有违反法律和行政法规的强制性规定，当属合法有效，作为合同双方均应严格遵照合同的约定，履行各自的义务行使各自的权利。李先生作为出租方为小王办理居住证给予提供便利，符合诚实信用原则，但双方未将李先生负有协助小王办理居住证的义务作为履行合同的主要权利义务条款进行

约定。根据《中华人民共和国合同法》第一百一十四条、二百二十七条的规定，当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。承租人无正当理由未支付或者迟延履行租金的，出租人可以要求承租人在合理期限内支付。承租人逾期不支付的，出租人可以解除合同。本案中，小王因居住证未办成为由拒不支付租金属于违约，侵害了李先生的合法权益，最终法院支持了李先生的诉请。

【法官提示】

随着房屋租赁现象的普遍，因租房产生的争议也日渐多发。为避免产生不必要的争议，作为承租方，在签订

租赁合同前，应认真查看并了解清楚房东的身份信息、房屋的产权、房地产主管部门的备案证明等重要信息，签约时，应认真阅读签署租赁合同文本等相关文件，如果需要房东配合办理居住证等相关事宜的，应以书面形式在合同中加以约定。同时，作为出租方，在约定配合承租方办理居住证前，应提前判断房屋是否具备办理条件、相关证明材料是否齐全，以免日后引发不必要的纠纷。

□上海市崇明区人民法院供稿



疫情防控下如何有效防范食品安全事故

2019年6月，上海市某区某餐饮单位内发生一起食物中毒事故，导致21人就诊，后经流行病学和卫生学调查，肇事食品为凉拌海蜇，事发原因为加工厨师在加工过程对改刀食品的工用具用开水冲洗后未能做好消毒工作，且存在提前加工等不规范行为，最终导致了该起事故的发生，该单位也被严肃查处。

当前正处夏季高温季节，我市也进入了食品安全事故的多发和易发期，又逢疫情防控形势波动和复杂，在这样的特殊时期，餐饮单位应当采取怎样的措施，有效防范食品安全事故的发生，崇明区市场监管局有些建议和提示：归纳起来就是“一倡议、五把关”。

一倡议：

全区餐饮服务单位近期线上线下不宜提供生食类食品制售服务。北京发现的新冠病毒是来源于国外还是国内、来源于三文鱼、肉类还是其他？目前相关部门还

在调查当中，尚无定论。但为了防范食品安全风险隐患和疫情风险，崇明区市场监管局提示全区餐饮服务单位近期线上线下均不宜提供生食类食品制售服务。

五把关：

（一）把好人员管理关

1.做好从业人员的全面排查追溯，按照有关部门的提示，自查或发现有来自或近期到过高风险地区的人员，应当立即报告区卫生健康部门或疾控中心，并配合落实集中隔离健康观察等措施。
 2.鼓励各餐饮单位根据实际需要自主、自愿、自费组织从业人员开展病毒核酸检测。
 3.生食类食品必须由专人加工制作，非专间加工制作人员不得擅自进入专间。
 4.进入专间前，加工制作人员应更换专用的工作衣帽并佩戴口罩，在加工制作前应严格清洗消毒手部，加工制作过程中适时清洗消毒手部。

（二）把好进货查验关

1.严格执行食品原料采购索证索票、进货查验制度。查验并留存供货者的营业执照、许可证等资质材料，留存盖有供货方公章（或签字）的购物凭证、送货单。
 2.采购进口食品的，还应当索取进出口检验检疫部门出具的与所购食品相同批次的食品检验检疫合格证明复印件。
 3.鼓励从固定供货商进货采购食品原料，并签订供货协议。

（三）把好加工操作关

1.加工制作生食类食品，应在专间外剔除生食类食品的非食用部分，并将其洗净后，方可传递进专间。
 2.加工制作时，必须在专间内进行，并避免生食产品可食用部分受到污染。

（四）把好食品贮存关

1.应按照外包装标识的条件和要求规范贮存，定期检查冷藏冷冻设备

是否运转正常，定期检查食品原料，及时清理变质或者超过保质期的食品。

2.生食类食品不得与其他食品混放，防止交叉污染。

3.加工制作后的生食产品应当放置在密闭容器内冷藏保存，或放置在食用冰中保存并用保鲜膜分隔。生食类产品加工制作后至食用前的间隔时间不得超过1小时。

（五）把好清洗消毒关

1.生食类食品加工操作应使用专用的工具、容器、设备，不得与其他食品加工操作混用。
 2.使用前后均应使用专间内设施进行清洗消毒并保持清洁。

□上海市崇明区市场监督管理局供稿

