

破解

购房陷阱

最佳

购房10

敬言

(上接A2-07版)

其中,消费者要重点注意关于房屋面积方面的问题。

(1)应当明确合同中认定的面积是卖方预测面积,还是房地产权登记机关实际测定的面积(对于预售商品房来说,一般都是预测面积)。根据我国现行的房地产权属登记制度,房屋的面积以产权登记机关实际测定的面积(即产权证上登记面积)为准,只有这一面积数具有法律效力。

(2)由于房屋的墙皮厚薄、测量误差、设计更改等原因,预测面积与实际面积发生差异的现象客观存在且相当普遍。因此,合同中一定要详尽地约定面积差异处理的方法。

(3)关于面积误差处理。《商品房买卖合同》为买卖双方提供了两种解决办法:一是双方自行约定,二是采取合同提供的处理原则:即误差比在 $\pm 3\%$ 以内,据实结算,误差比绝对值超出 3% 时,买受人有权退房,并约定退款及付息。

买受人不退房的, $\pm 3\%$ 以内的差额部分仍据实结算,按约定价格多退少补,对于超出 $\pm 3\%$ 以外差额部分,若是产面积大于合同约定面积,则消费者无偿获得超出部分产权,若是产面积小于合同约定面积,则超过 -3% 差额部分由开发商双倍返还消费者价款。

以上两种处理方法,买受人可与开发商协商确定。

(4)若消费者购买的是现房,且已经房产测绘部门实际测量,则可采用实测面积计价,也就不存在面积误差及其处理问题。

(5)另外,为了杜绝合同中面积方面的漏洞,以及防止户型变化、设计更改,合同附件一、二中一定要附上详细、准确的房屋平面图,并对分摊面积作以详细说明。

另外,还有关于项目规划、设计变更的问题。这是消费者在购房过程中比较常遇到的情况。

《郑州市商品房销售管理办法》第三十四条规定,房地产开发企业应当按照批准的规划、设计建设商品房。商品房预售前,房地产开发企业不得擅自变更规划、设计。

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致商品房的结构型式、户型、空间尺寸、朝向变化,以及出现合同当事人约定的其他影响商品房质量或者使用功能情形的,房地产开发企业应当在变更确立之日起10日内书面通知买受人。

买受人有权在通知到达之日起15日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起15日内未作书面答复的,视同接受规划、设计变更以及由此引起的房价款的变更。房地产开发企业未在规定时间内通知买受人的,买受人有权退房。买受人不解除合同的,应当签署补充协议。买受人退房的,由房地产开发企业承担违约责任。



警,不能不知

警示五

索要正规发票

购房时别忘了及时向开发商索取并妥善保存好原始相关资料,消费者支付交易资金的,要明确合同款项的金额、支付条件、支付方式等内容。付清房款后,及时向开发商索取正式购房付款发票等相关凭证,以免出现纠纷时找不到证据。

警示六

掌握办理抵押登记的费用和时限

以预购商品房申请抵押贷款时,应当办理预售商品房抵押权预告登记,购房者在房地产抵押活动中应注意以下有关事项:

(1)办理房地产抵押的相关费用:住房房屋登记费为60元/件,非住房房屋登记费为400元/件,房产抵押手续费为借款金额的 0.8% 。

(2)办理抵押登记的时限。抵押权登记为5个工作日,抵押权预告、变更登记、更正登记分别为5个工作日,注销登记为1个工作日。

警示七

仔细验收房屋

消费者在接收房屋时应查验“两书”,即商品住宅质量保证书和商品住宅使用说明书,最好能对照合同检查房屋的建筑面积(如有防水要求的地面是否有渗漏等)、空间尺寸、室内设施、室外环境、公共设施质量等是否和当初合同相符,如果发现不符,应以书面形式向开发商提出异议。因开发商对商品房或小区配套设施进行修复整改而导致逾期交房的,消费者可要求开发商承担逾期交房的违约责任。

警示八

谨慎签订物业服务合同

物业服务将在购房之后长期与您打交道,签订物业服务合同要注意以下几个方面的问题:(1)经过招投标确定的物业管理服务收费标准;(2)事先约定有关装饰装修的问题;(3)事先约定地下停车场、地上停车场、机动车、非机动车停车费的收取标准和使用范围;(4)事先约定代收代缴水、电、气、暖费用;(5)公共部位使用经营所得收入的分配方式;(6)入住时间与收取物业费的起始时间;(7)明确双方的权利义务,遗留问题的解决方式,临时规约的具体内容,违约责任的处理;(8)房屋维修资金的归集、管理、使用原则。

警示九

及时催缴物业维修基金

新建商品房都需要缴纳物业维修基金,业主可以自行缴纳,也可由开发商代收。物业维修基金的缴交标准为:多层住宅35元/平方米,别墅45元/平方米,高层住宅65元/平方米。凡委托房地产开发企业代收维修基金的业主在一个月后,应及时向代收单位索要由郑州市物业维修基金管理中心出具的专用票据,也可通过上网(www.fdc.com)查询交纳情况。若没交到专户,可拨打电话67889628或67889289进行投诉,维修基金管理中心将依法进行督察、催交。

警示十

积极维护合法权益

购买商品后一旦发生纠纷,消费者要及时与开发商或者物业交涉,交涉不成的,可按照合同约定方式向人民法院起诉或者向仲裁委员会提起仲裁,也可持有效证据向国土、规划、建设、房管、工商等相关职能部门进行投诉,还可以向消费者协会投诉。如涉及房地产开发管理方面的问题,消费者也可以通过“房管热线”67889900进行咨询或者投诉。

在协商未果时实施仲裁或起诉,只能选择其一。仲裁和诉讼有什么不同呢?其区别主要表现在以下几个方面:

(1)受理机关不同。仲裁案件由依法设立的仲裁委员会受理,而诉讼的受理机关,按照诉讼争议的房屋价值不同,分别由房屋所在地的基层或者中级人民法院管辖。

(2)程序不同。仲裁实行一裁终局制度,对仲裁结果不服的,不能提起诉讼,而诉讼则实行两审终审制。

(3)解决争议的规定时间不同。依据我国《民事诉讼法》的规定,从理论上说,一个案件如果在法院审理,当事人拿到生效判决的时间可能会需要9个月,而《仲裁法》中虽然没有明确规定仲裁的时间,但是各个仲裁委员会在其仲裁规则中基本上都作出了明确规定。

(4)收费不同。申请仲裁时,要预缴案件受理费和案件处理费,申请诉讼要缴纳诉讼费。



第十五届郑州住交会特刊·花好月圆

