

买房应该天天“3·15” 房产买卖有猫儿腻,小心中招

日前,本报接到张女士热线报料称,她于2013年7月,借给朋友陈某10万元,朋友以其房产证作为抵押,张女士以纯粹的朋友帮忙,未要陈某利息。如今,陈某电话无法接通,人也找不到。而且,作为抵押的房产证竟然是伪造的。记者采访相关部门以及行业专家了解到,选购房产,需留意的地方不少。佳洁士的虚假广告被工商部门开出高额罚单,此事备受关注。然而,众多读者表示,如佳洁士一般的虚假房产广告也不罕见。

购房前

广告再好不如看“疗效”

如今的楼盘广告铺天盖地,花样翻新。消费者需擦亮眼睛,有些楼盘并非如广告宣传的那样光鲜,一不小心消费者就有可能受骗上当。

怎么防?新密市房地产管理局支招:实地看房,并且查看“五证两书”。

开发商售楼必须具备五证,分别是:《建设用地规划许可证》《国有土地使用证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《商品房预售许可证》。

有些开发楼盘为了抢占市场先机,在未获得有关证件时,即对外展开销售,没有《商品房预售许可证》即销售或变相销售,如排号认筹都是违规行为。购买此类商品房,一旦楼盘属

于违建,经查实,有关部门有权拆除违建。而消费者不仅无法办理房产证,自身利益当然也无法保障。

另外,交房时开发商须提供“一表两书”,即《竣工验收备案表》《住宅质量保证书》《房屋移交书》。因为,缺少其中任何一项,就不利于维护自己的权益。

“订金”“定金”要弄清

当今楼市竞争激烈,某些开发商为尽快回收资金,尽客五证不全,无法出示有效合法的正规合同,但也会鼓动消费者先期交纳部分房款,做为订金或定金。

定金,简单地说就是预先付给开

发商的金额;如果购房者违约,定金不退,如果开发商违约,须向购房者双倍返还定金。

而订金是房产交易过程中,预付款性质的一种支付,不具备定金的性质。“订金”在法律上没有明文规定,在市场上类似的称呼还有“认筹金”,“诚意金”等。出现在房屋认购书中的“订金”,是购房者对开发商的保证,在实践中一般被视为预付款。而“订金”,无论哪一方反悔,卖方都只须原数退还“订金”即可。

提醒大家,在支付金额签合同同时,一定要认真阅读,合同上一般会注明这笔金额是否会退还、几个工作日内退还等重要内容。



售楼人语

姓名:陈晓丹
年龄:24岁
工作楼盘:大鸿城壹号
地址:
新密市大鸿路与栖霞街交会处
爱好:逛街、听音乐、美食
座右铭:人生在世,不能太安逸

陈晓丹是一位90后,在地产做销售工作近一年时间。她告诉记者,地产销售相比较其他生活用品销售来讲更具有挑战性,同时如果自己做得好,收入也是很高的。

在从事地产销售之前,家人曾为陈晓丹安排了一份较为轻松的工作,在一家企业做办公室行政管理工作。但对于不甘平庸的陈晓丹来说,这样的安逸生活是在浪费时间。很快便从公司辞职,毅然加入地产销售队伍。起初,由于是新入行,销售工作并不容易展开,除了努力学习也要掌握很多的沟通技巧,每天面对不同的客户,沟通的方法也是不同的。陈晓丹认为这样的工作是十分锻炼个人能力的,她愿意用更多的时间去了解客户的需求在哪里,怎样让客户觉得安家在这里、觉得这里房子就是好,这是自己要特别注意的。现在陈晓丹每天能单独接待客户达到8组~12组。

据陈晓丹介绍,目前专业地产销售人员在新密市很欠缺,待遇也很好,基本工资在1500元左右,部分楼盘销售工资达到1800元,如果自身的销售能力很强,每个月的收入达上万元。她觉得自己目前的工作压力不大,因为项目位置比较好,现在掌握的客户很多,如果后期开盘的话,自己的收入是很乐观的。

新密播报 屈绍甫

购房后

规划变样

这几年,规划变更导致业主“闹事”的案例也时有发生,其中包括了同在一个小区内将别墅区域洋房区域隔开,将规划建为别墅的后续用地改成建造高层洋房等。

根据国家有关法律,小区建成入住,产权即发生转移,产权所有人已由开发商转为全体业主。这时,开发商在未得到全体业主同意的情况下,是无权擅自改变小区公有土地用途的。业主们可以去相关部门查询小区的整体规划审批,如果该地块属于小区已入住部分,那么,就有充分理由认为这种规划变更时不合法的。另外,即便是建设中的小区,开发商要变更原有的规划,也应该对全体业主公示,在大部分业主没有异议的情况下,才可以变更。

房屋质量

商品房质量对消费者来说尤为重要,它不仅关系其居住安全,而且也关系其居住舒适度。然而有些开发商修建的商品房,却存在这样或那样的房屋

质量缺陷,严重侵害了消费者的合法权益。所以建议购房者要认真对待验房环节。如果经济允许的情况下,可以选择专业的验房公司验房。如果是自己验房的话,最好在收房之前先去网上学习一下相关的知识,验房的时候要多注意建筑结构、门窗、墙面、地面、顶棚、防水工程、采暖系统、给水、排水系统、室内电气工程安装质量等方面。

对于一般性质的不符合质量要求的房屋,购房者可请求开发商维修,因为修致使房屋使用功能受到影响或给购买者造成损失的,也可向开发方索赔。

而对于严重不符合质量要求的房屋,购房者应先请求房屋所在地的房屋工程质量监督单位检查,在取得房屋鉴定不合格的证书后,可要求开发商予以退房,对消费者的正当要求,开发商不予理睬的,可以向消费者协会投诉或者向房屋所在地人民法院起诉。

面积误差

根据图纸建造的房子面积难以精

确到100%,为此,国家也制订了3%的面积浮动,有些置业者会发现交房时面积误差率超过了浮动的范围,钱交了面积却少了。

根据有关司法解释,面积误差比绝对值超出3%时,买受人有权退房。买受人退房的,房地产开发企业应当在买受人提出退房之日起30日内将买受人已付房价款退还给买受人,同时支付已付房价款利息。买受人不退房的,产权登记面积大于合同约定面积时,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人补足;超出3%部分的房价款由房地产开发企业承担,产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时,面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由房地产开发企业返还买受人;绝对值超出3%部分的房价款由房地产开发企业双倍返还买受人。在此提醒大家,签订合同时应注意约定细节,如签订合同时,要把建筑面积与套内建筑面积都做约定。

记者踩盘

叠墅群中价格适中的高层住宅

随着人们生活水平的提高,居住环境的要求也越来越高,好的环境(如较大的绿地花园)已成为许多人购房的必要条件。而高档的花园式居住环境,叠墅群项目的高层住宅就是不错的选择。

上周三下午,记者来到密州大道与东大街交会处的凯旋山售楼处。3月,春暖花开,凯旋山绿树成荫,各类花朵争奇斗艳,格外美丽。项目售楼处就位于其中一栋叠墅中,灯火辉煌,奢华、舒适。

记者以购房者的身份受到了项目销售人员的热情接待。该项目销售人员告诉记者,目前凯旋山销售情况良好,各类房源充足,凯旋山临近郑少高速新密东入口,周边配套较为完善,最大居住特点就是即使住高层住宅也可享受到高档叠墅能享受的大部分配套设施。该项目所建的高层商品房房价较为便宜。其中,17A号楼,89㎡和116㎡的三房两厅一卫、朝南户型、位于顶层的房源共有12套,已售出3

套,价格在每平方米3900元~3980元,按付款方式,还可以享受不同折扣。

该小区61号、62楼已经开盘,均价在每平方米4300元~4350元。按照销售方制定的优惠政策,按揭贷款购房交付30%的,优惠后价格大约为每平方米4100元,按揭贷款交付50%的,优惠后价格大约为每平方米4000元,全款交付的,优惠后价格在每平方米3950元左右,目前2楼、17楼的房源还有20套、30套。