

13万元桐庐买房 逾期三年仍未交房

本报连续接到三起异地买房投诉 律师分析风险



房价低、升值空间大、不受限购令制约,是吸引市民异地买房投资的原因。但异地买房引起的纠纷也从未断过。本报最近连续接到三起买房投诉,事发地无一例外都在江浙一带。

对此,律师提醒,在不了解或没有时间了解异地市场的情况下,应尽量选择有能力、口碑较好的大型品牌房企,尽可能避免异地买房的风险。

本报记者 罗水元

》提醒

上海申骏律师事务所房产律师赵星海提醒,虽然目前上海的房价过高且限购,外地一些具有升值潜力的楼盘及高回报率的商业用房得到了众多上海购房者的青睐,但市民购买时还是要注意以下风险。

1. 选择大型的、知名品牌的开发企业

律师提醒,无论购房者户籍在哪里,在与房地产开发商打交道时,都处于劣势地位。因此,应当了解开发商的基本信息,特别在目前调控的大背景下,开发商资金链断裂跑路的情况处于上升势头。

在不了解或者没有时间了解异地市场的情况下,应该尽量选择有能力、口碑较好的大型品牌企业。

2. 不要过于相信广告,特别关于当地房价等问题

目前很多外地的楼盘都会到上海销售,委托上海的房产销售(中介)公司进行代理;上海的公司会将客人集中运送到外地看房,并会印刷大量的宣传材料进行发放。宣传材料里会有投资回报率、月租金、商业区即将开业等等承诺。

购房者不要过于轻信这些材料和广告,已有不少市民轻信这些承诺购买后,发现根本达不到原先广告里的投资回报率,甚至是根本没有人来租赁这些房屋,房屋一直处于空关状态。

更有甚者,每次等到上海的购房者被集中送到购房中心的前一个晚上,开发商都会打出横幅:“××楼盘×××价格优惠促销”。其实这些价格都是高于当地实际销售价格,专门针对上海购房团的。所以,请购房者不要轻信宣传材料及广告。

3. 熟悉当地购房政策、贷款政策

目前,每个地方都会出台不同的购房及鼓励政策,如限购问题、政府补贴、贷款问题等,购房者需了解清楚。

如果是贷款购房,还要了解当地的贷款政策,不同银行的贷款政策存在较大差距,购房者要明确自己是否属于限购范畴,不要轻信销售人员“外地的贷款这里查不出来”的承诺,目前个人信息已经联网,购房者的贷款记录都可查询。

关于公积金是否可以外地购房,需要向上海的公积金管理中心了解。不同地方对于二次置业、多次置业也都有不同的规定,在购房前也一定要了解清楚。

购房者不要以为限购了、贷款办不出,开发商会把钱退给你,因为目前开发商的销售合同中都会有“贷款不足部分,×日内现金补足”及“购买人在签署本合同前已经充分了解到购房政策,知晓自己具有购房资格”。

若购买人自身限购无法购房的,属于违约,承担违约责任”等条款。小心自己违约后,血本无归。

4. 了解楼盘的“五证”情况

一般而言,合法销售的房子必须具备“五证”《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》及《商品房销售(预售)许可证》。

上述信息可以到当地房地产登记部门了解。

余儒文 绘

浙江桐庐

逾期三年仍未交房

开发商资金链断裂后失踪 小区被查封

开发商失踪 小区被查封

2008年,浙江桐庐瑶琳镇瑶琳新天地“小区来本市推介,韩女士和家人看到广告后,特意前往楼盘所在地现场考察”,楼盘位于风景区内,已经基本建成,背面靠山,前面20米远就是一条清可见底的小河,河里还可以抓到鱼虾,环境正适合我们的养老要求。”韩女士说,考察完楼盘现场环境后,他们还注意到施工现场有监理的情况,最终才决定买房。

韩女士买的这套房子为“瑶琳新天地”4号楼307室,建筑面积42.36平方米,单价3050元,总价129198元,加上印花税等其他费用有13万多元。双方于2008年11月8日签订的《商品房买卖合同》约定,开发商最迟交房日期为2009年5月31日。

合同签订后,韩女士一次性付清全款。然而,交房日期都过了,韩女士仍没等来开发商的交房通知。她致电开发商,对方以种种理由推说要延迟交房,并承诺按合同约定给违约金。

但是,这一延迟,延了一年多还没到终点。2010年10月左右,韩女士再次前往现场,发现售楼处没有了,曾给小区施工的一位负责人透露,开发商拖欠施工费,施工方在拿不到这笔钱的情况下不会递交有关施工材料,房子就不能验收,按国家法律规定,就办不出产权证,购房者就不能收房。

韩女士迅速赶到正联房地产开发有限公司设在杭州的办公室,那里已人去楼空,拨打开发商负责人的手机,手机关机。继续打听后,她被告知,开发商资金链断裂后“跑路”了,小区被法院查封了。同她一样,这个有200多套房子的小区,绝大多数业主都在为收房苦苦奔波。

江苏昆山

没天然气还逾期交房

开发商两次违约不肯退房

2010年3月27日,市民徐先生与两位朋友一道,跟昆山市钢峰房地产有限公司(以下简称“钢峰”)签订《昆山市商品房购销合同》,购买位于昆山市千灯镇的上郡花园。其中,徐先生所购房屋总价26万多元,首付11万多元后,向银行贷款15万元。

徐先生说,签购房合同之际,开发商没出示预售许可证,也没有提供预售许可证的复印件。购房合同约定,开发商超过60天交房,购房者有权解除合同,解除合同时,开发商应该在60天内退还全部已付款,并按购房者已付款的1%支付违约金。

今年3月31日,徐先生收到钢峰寄来的通知书,称他所购房屋为酒店式公寓,不能安天然气,要他于5个工作日内作出是否同意改装电磁炉的书面回复,并称,如未在5个工作日内回复,视为同意变更。“购房合同变更时可以15个工作日内作回复,这里给的时间只有5个工作日。”

江苏太仓

不提供合同就签认购书 六旬老太被忽悠

记者遭销售方恐吓 采访设备险被抢

年近六旬的市民项女士7月7日坐看房班车到太仓“高成·上海假日”现场售楼处,被置业顾问焦女士要求先交20000元拿号;她照办后,对方没有给任何凭据,她索要时,对方拿着一纸“高成·上海假日认购协议”让她签,说那2万元是定金,协议就是凭据。项女士说,在对方的一味推销下,她在认购协议上签了字。

回家后,项女士才发现,认购书上说是在认同甲方(开发商)提供的《商品房买卖合同》样本及补充条款前提下自愿认购该物业,要求她7月14日前必须再签商品房买卖合同,并办理余款手续。“他们从没给我看商品房买卖合同,纯粹忽

同说变更时可以15个工作日内作回复,这里给的时间只有5个工作日。”在接到通知后,徐先生抓紧时间回复,坚决不同意,但未收到回音。

此后,他收到钢峰寄来的《交房通知书》,对方要求他于6月1日至6月3日去收房。按这个收房日期算,逾期60天。而到现场一看,房子还在渗水。徐先生正式提出退房。

不过,徐先生发现,按合同约定,开发商的违约金只有2600多元,而他因贷款已付给银行的利息已达到1.2万多元,损失达1万多元。他与其他购房者找开发商协商,开发商只愿在合同基础上再加上5000元。

记者联系开发商“钢峰”处理退房的负责人,对方称不接受退房。

律师认为,根据开发商的违约情况,购房者可以解除购房合同,要求开发商退房退款并给予赔偿。

悠。”她希望能退还定金。

7月14日,记者以购房者身份前往该售楼处,谈到签认购协议书时,焦女士同样没提供商品房买卖合同,经记者要求,多处翻找才拿出一份样本。焦女士称,如果购房者不要求,就不提供。记者发现,焦女士所说的明年年底交房,在合同样本上实为2014年1月。焦女士承认,向项女士售房时,没有提供过商品房买卖合同,并辩解“明年是阴历”。

在项女士提出要退定金后,销售负责人祖先生言语威胁记者,并抢采访设备。记者事后得知,项女士只得到“三个月后解决”的答复。本报将持续关注。

拍卖只针对二期

但奇怪的是,买瑶琳新天地小区群楼的桐庐县国土资源局瑶琳镇国土管理所却成功入驻。

接到韩女士向与本报合作的市民信箱“市民热线”反应情况后,记者对此事进行了调查。记者联系桐庐县国土资源局瑶琳镇国土管理所,有关负责人承认确实早已入驻,但以自己也是受害者为由,要记者去找开发商。而开发商有关负责人手机始终停机。

桐庐县国土资源管理局地籍科科长刘先生介绍,开发商“跑路”后,法院查封了小区,并实施了拍卖手续。拍卖前,法院还前来咨询,他提了个条件,无论谁拍得该小区,都要按有关程序办好三证,给已付款购房者一个交代,妥善处理善后事宜。

不过,记者咨询相关窗口经办人员徐先生时,对方透露,拍卖只针对小区二期的空地,一期除桐庐县国土资源局瑶琳镇国土管理所入驻部分外,其他均“维持原状”。

》律师说法

购房者想要收到房

得等其他开发商接盘

上海申骏律师事务所房产律师赵星海指出,买房者想要收到房,只能等有实力的开发商接盘。

开发商未交房就跑路的结局一般是两种:第一,由购房者向法院起诉,虽然开发商已经跑路,但法院可以在开发商缺席的情况下宣判,对购房者作退款处理,退款款项一般通过拍卖房产来筹得;第二,由实力开发商接盘,清偿原来开发商所欠债务,再向政府有关部门办理有关手续,向购房者交房。