

认购预售猫腻多 买期房需谨慎

时下各个开发商在售楼时都会搞出一系列的宣传噱头,什么内部认购、预售等等,目的无非是吸引更多的眼球,并尽快回笼资金。但实际上,购买期房存在着不少的猫腻和隐患,购房者一定要慎之又慎,尽量避免因为一时冲动而造成不可估量的损失。



俞霞 制图

购房前应做好充分评估

房地产市场各种类型的房屋很多,作为购房者一定要清楚自身的收入情况和消费层次,不能妄自菲薄,也不能好高骛远,以免日后给自己带来沉重的经济负担。

此外,在明确自己应该购买哪一类商品房后,更为重要的是了解开发商的售楼资格。由于开发商与购房者存在着严重的市场信息不对称,双方的地位实质上是平等的。实践中曾出现开发商利用集体土地开发房地产、开发商卷逃预售款和在预售房地产上设置抵押等情况,严重侵害了购房者的权益。

内部认购”存隐患

许多开发商喜欢在楼盘预售前搞内部认购,一为造势,二为摸底,都是为预售作准备。而对于购房者来说,内部认购的价格相对较低,有一定的吸引力。但据了解,由于内部认购行为并不受政府的认可,也没有纳入管理,商品房的内部认购本身可能存在着以下隐患:

一是开发商还没有缴清开发地块的土地使用权出让金,导致将来难以取得房地产证;

二是该商品房可能已经被开发商拿去抵押,将来购房者取得的不是完全的房屋所有权;

三是由于内部认购合同没有政府部门的登记备案,开发商可能会将房屋一房多售。

鉴于上述隐患,购房者切不可因为内部认购商品房的所谓价格优势而麻痹大意。

慎签认购书

房地产市场各种类型的房屋很多,作为购房者一定要清楚自身的收入情况和消费层次,不能妄自菲薄,也不能好高骛远,以免日后给自己带来沉重的经济负担。

此外,在明确自己应该购买哪一类商品房后,更为重要的是了解开发商的售楼资格。由于开发商与购房者存在着严重的市场信息不对称,双方的地位实质上是平等的。实践中曾出现开发商利用集体土地开发房地产、开发商卷逃预售款和在预售房地产上设置抵押等情况,严重侵害了购房者的权益。

确定合理的付款方式

为加快资金回笼,有些开发商对一次性付款的购房者提供一定的优惠,有些经济条件优越的购房者也乐于一次性付款,以免麻烦。但这种做法其实存在一定的风险,如果开发商开发烂尾,购房者极有可能血本无归。

因此,购房者应尽可能争取按照开发建设工程的进度分期支付房款,这样可以将风险降到最低,避免将来被“套牢”。如在合同中约定签约时支付房款的10%,签约后工程建至某种进度,购房者再付10%等等。

应明确约定收楼标准

对于商品房交付使用的标准《城市房地产开发经营管理条例》第十七条、第十八条有明确规定,即房地产开发项目竣工,经验收合格后,方可交付使用。住宅小区等群体房地产开发项目竣工,应当进行综合验收。综合验收项目包括:城市规划设计条件的落实情况,城市规划要求配套的基础设施和公共设施的建设情况,单项工程的工程质量验收情况,拆迁安置方案的落实情况,物业管理的落实情况。

该条例还规定,住宅小区等群体房地产开发项目实行分期开发的,可以分期验收。

商品房面积 不符如何处理

商品房的建筑面积是以房地产测绘部门的测绘结果为准。

而合同的签订往往在测绘之前,因此,合同约定的商品房面积往往与实测面积不相符。

对于面积增减的处理,建设部《关于整顿和规范房地产市场秩序的通知》中有明确的规定,即:商品房销售合同约定面积与实际面积发生差异的,按照合同约定处理;合同未做约定的,面积误差比绝对值超出3%时,买受人有权退房。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%以内的(含3%)部分的房价款由房地产开发企业返还买受人;绝对值超过3%部分的房价款由房地产开发企业双倍返还买受人。

追究交楼违约有技巧

有些购房者可能会遇到这种情形,接到开发商的交楼通知书,兴冲冲地到楼盘一看,商品房的许多设施都没有到位。对此,有的购房者急于入住,直接收楼。有的购房者则以书面方式明确通知开发商不接受交付,并要求开发商承担延迟交付的违约责任。

这两种处理方式的法律后果是不同的,如果购房者选择前者,即使收楼后商品房根本不适于居住、使用,购房者也不能要求开发商承担延迟交付的违约金。

当然,如果商品房存在质量问题,已收楼的购房者还是可以要求开发商赔偿因质量问题引起的财产损失,但这与开发商承担延迟交付的违约责任是两码事,而且证明房屋的质量问题的难度是相当大的,获得赔偿的成本较高。相反,由于开发商已明显违约,后者要求开发商承担延迟交付违约责任的难度就小多了。

[相关新闻]

买房需警惕三大风险 成本、周边环境、烂尾楼

一个售楼小姐曾说,你要是相信卖房者对你说的话,那你只会上当,因此只能把他们的话当作真实的谎言。买房需

得小心,小心你买到了高价房,更得小心的是,因为你的买房的决策错误,你的买房成本突然加大许多。

买房风险之一:

不能物尽其用,买房成本更大

梅花准备买婚房了,她的姐妹都是大房,甚至有一个姐妹嫁给暴发户,买的是别墅。为了面子,她准备买一套160多平方米的大户型房子。

梅花的提议,遭到了男友的反对。男友分析,这样一套在市中心的房子,至少需要100万元。而他们经济有限,双方父母都在市内,都有房子居住,不存在和小两口挤住一起的情况,所以没必要买那么大房子。大房子不但价格昂贵,让两人当上房奴,房子也会有很多空置面积,利用不上。利用不上的面积,实际就是提高了买房的成本。

梅花想想男友的话很有道理,因此,最终决定买一套80平方米左右的两室一厅。

提醒:买房,可以多考虑使用率。只要粗略一算,你就会被使用率对房价的巨大影响吓一跳:两人各花50万元买了一套100平

方米的房子,使用率一个是70%、一个是90%,那么实际房价每平方米相差好几百元甚至更多。

因此,买房之前最好弄清楚你为多少面积掏了钱,自己家可以使用的面积是多少,这样,你就会得出真正有效的房价。户型的实质其实是:在你的需要之下,空间被赋予了什么功能?它的组合方式是否能最大限度地体现这些功能?比如,早出晚归的上班族不必讲究房子的朝向,很少有客人拜访的人不要40平方米的客厅,经常在家办公的人不能把电脑搬进卧室,需有工作间,花50万元以上买房子的人,三大一小的要领就要作废。把自己放在房子中假想着生活一下,户型中掩藏最深的劣势都将涌现出来。

在资金紧张的情况下,买房尤其不能贪大,而是要实用、宜居。

买房风险之二:

不能融入的环境,跟房价不匹配

林星是一个“剩女”,相貌出众,气质不凡。准备买房的她,不过多在房子的价格和地段,只要求房子的环境好。看了三个多月的房子,许多房子要么是小区绿化不错,可周边乱糟糟的;要么是小区有水环境,可水将来会成为死水……

最近,林星仍为房子在操心着。

提醒:环境有大、小之分。大环境指社区所处的位置和区域,小环境指社区内部的环境规划设计。美的环境,优雅的布局是挺好,但关键要看你是否能真的融入,是否有一些与房价相匹配的收获。

大环境决定了外部配套,如

医院、学校、银行、超市、车站等。紧邻餐饮大道的楼盘,即使江景不错,但油烟或喧闹往往让人头疼。房子在钢铁城、化工新城、汽车城,其空气质量、烟尘、噪音污染等,决定了小区今后长期的舒适性不佳,对宜居有一定影响。

小环境,先看绿地覆盖率,硬性标准是绿地覆盖率不低于35%。小环境还需要水,水让环境活起来。在一个小区中,大的湖泊、湿地、鱼、水鸟等构成了一个良性的生态循环系统。

房子难卖,开发商势必会想出一些新的招数招徕消费者,因此买房前,一定要仔细甄别,以免买了一些不能匹配房价的“废环境”。

买房风险之三:

一不留神就买了烂尾楼

马天云准备今年5月结婚,最近在汉口看中了一个小户型房子。可得知房子要明年才交房,他打起了退堂鼓。小户型竟然要这么久才交房,岂不让人很不放心?另外,平白多了一年的空置期,自己一边还贷一边租房,还要准备结婚,成本太高。两人决定还是找合适的现房。

提醒:消费者在购买期房之前,售楼小姐都会说一番“甜言蜜语”,极力鼓吹房子的地段好、环境美、价格低,总之一切都

完美,令客户不由得不动心。

因为一系列的规范,开发商尽管如今在操作方面已大有改观,但期房变现时仍不免有“不可抗拒”的风险,如面积误差、建筑材料的变换、规划设计的改变等。当然,由于期房价格上的优势,它一时并不会在市场上消失。不过,消费者要把握一个原则,期房并不都是完美的。所以,要么在合同中写入各种预防期房风险的条款,要么干脆选择购买现房。