

东方世纪城业主谈买房——

## 公园式的小区,花园式的家



□晨报记者 陈海寅 / 文 王磊 / 图

“2009年初准备买房时,我看遍了新区当时在建的所有小区,就数东方世纪城的房子最贵,当时犹豫了很长时间才舍得买了。但现在,我很庆幸当时的决定。”11月30日,东方世纪城小区一期业主王洪昌先生接受记者采访时这样感叹。

## 物有所值,先后推荐亲友在此置业8套

“2009年准备买房时,东方世纪城还是一片堆满建筑材料的荒地,我们很难相信不久的将来它会成为新区数一数二的精品小区。”王洪昌说,当时和他抱同样疑虑的购房者不在少数,开发商就组织了一个活动,带着300多组意向客户赴杭州参观了那里的翡翠城小区,告诉大家这个花园般的小区就是几年后的东方世纪城。“我们都被那个小区的现房实景吸引了,漂亮的景观、合理的规划、优良的房屋品质和专业的物业服务都让我们为之心动。回来后不久,我就在东方世纪城买了一套129㎡的三室两厅两卫房子。”

“说实话,买房的时候心里还是有一点疑虑的,毕竟每平方米近3000元的价格在当时还算较高,而我也还没有真正看到一个成熟小区。但随着小区的各项设施和服务逐渐成熟,我越来越觉得在这儿买房很划算。到目前为止,我先后推荐亲友们在这里买了8套房子。”王洪昌说,亲友们对他的推荐也都很满意。“我就是搞建筑的,在建筑方面也算有点儿研究。买房之前,我们专门去了建筑中的水泥含量和钢筋直径。所有多层建筑也都是框架剪力墙结构,8度抗震,这在

新区目前的多层建筑中还很稀有。东方世纪城建造的不只是房子,更是让所有业主都安心居住的家。”

## 配套完备,尽享居住的便捷与舒适

“现在东方世纪城的现房实景都摆在了业主面前,我们很满意。小区里规划很合理,人车分流的模式,大大提高了人员安全性;从南方引进的‘微地形景观’,很别致新颖;再加上各类珍稀植物的点缀,小区就像公园一样漂亮。”王洪昌说,小区整体景观很好地达到了当初开发商提出的“三季有花、四季常青”的目标。“这里的房子都采用了‘新风系统’,让房子也会‘呼吸’。居住在这样的房子里,舒适度大不一样。”

“我们对小区的地理位置也很满意,往西步行十分钟就到了新世纪广场、燕莎购物广场、步行街等,休闲购物都很方便。”王洪昌说,他小时候在农村长大,父母常年在外出打拼,在对他的文化教育上没有优于同龄人。所以在这次买房时,他就考虑到了自己孩子以后的教育问题。“小区周边教育设施齐全,淇滨小学、兰苑中学、鹤壁高中离得非常近。而小区内的北大附中双语幼儿园也于今年夏天正式开课,我一点也不用担心孩子的教育问题了。”

“不管住在哪里,安全系数都是居民们首要考虑的因素。住在这里,即使回家再晚,只要进到小区里,都会觉得很安全。这里到处都有红外线监控,物业公司的保安24小时巡逻。”王洪昌说,他的房子已于去年年底正式交房,他已经在着手装修的事儿。“这么

好的居住环境,我和家人已经急不可待想入住了。”

## 服务周到,让每位业主舒心居住

最后,王洪昌向记者讲述了一个他前段时间听说的一件事,真真实实地发生在东方世纪城小区里的一件事儿。

“今年上半年小区的部分配套设施还没有完全到位,又因为小区里是人车分流的,很多业主的车不能直接开到楼下,有的业主买了东西往家拎的时候就很不方便。有一次有位业主回家时在超市买了很多东西,为了方便回家,便从小区的围栏外面翻了进来,但被红外线监控拍了个正着。保安听到报警声响,迅速赶到了现场。”王洪昌说,保安赶到时,那位业主还没有完全翻进来,看到保安赶过去,很是尴尬。好在保安认得他是小区的业主,便帮他翻过围栏上跳下来。“这时候东方置业有限公司的一位领导刚好从此路过,把这一幕都看在眼里。”

“出乎意料的是,这位领导不仅没有责备业主,反而抢先向业主道了歉。他说他们是他们的服务不到位,才给业主带来这么大的麻烦。当天下午,他便派人去外面采购了几辆超市内专用的手推车放在了小区的南大门处,方便购物回家的业主往家里提东西。”王洪昌说,现在那几辆手推车就全天停放在那里,随时供业主使用。

“虽然这只是一件小事,但听到之后心里还是暖暖的。细致周到的服务,就是让业主舒心居住的最好保障。”王洪昌说。

岁末年初扎堆儿结婚

## “赶婚族”买房别因匆忙留遗憾

□晨报记者 陈海寅

每到岁末年初,都是新人扎堆结婚的时节。婚期定得匆忙,婚事也准备得匆忙。筹办婚事,买房置业就是头等大事。若婚房早已买下还好,可省去很多麻烦,但若还要赶紧买婚房,这就需要准备结婚的小情侣好好忙活一番了。

## ■婚期提前,买婚房忙坏小情侣

浚县的王先生近段时间一直都在四处打听楼市行情。原本和女友定好明年春天结婚,不料事情有变,女友家长以“明年是女儿本命年不宜出嫁”为由,让他们最好赶在春节前完婚。但结婚也有前提,就是赶紧把房子买好。即使暂时交不了房,也要先买下来再说。未来岳父岳母的话不敢不听,所以王先生近段时间以来都是在忙活买新房的事儿。

“之前没有想着这么快结婚,虽然也打算买房,但并没有怎么上心,都是有时间了才去一些售楼部瞅瞅。现在一下子要赶在婚礼之前把房子买好,感觉压力很大。”王先生说,他很想挑一套自己中意的房子。可现在时间有限,根本顾不上那么多。“真不行就先买套凑合一下得了,大不了以后再换房。”

## ■“赶婚族”赶买房,催热楼市

实际上,和王先生有同样境遇的年轻“赶婚族”不在少数,而目前有一套婚房也是很多准新人们结婚的必备前提。“赶婚族”着急买房,为我市的节前楼市提升了小幅的热度。

“我们这儿剩下的房源不多了,明年交房,很多年轻人都想买了房子早点入住。”在新区黄山路一家楼盘销售中心,一位工作人员说,近段时间,他们接待的客户中不少都是准备结婚的年轻人。

来此看房的张先生告诉记者,他是听朋友介绍而来。“婚礼的日期越来越近,想赶紧买套房子,也算是先买了房再结婚的婚。”张先生说,近段时间为了买房他几乎转遍了新区所有的小区,连二手房中介都没放过。而看房的过程中他也了解到,和他有相同情况的年轻人很多。“都想赶在年底结婚,都想在结婚前把房子定下。”

中凯SOHO公寓销售中心的工作人员告诉记者,他们近期接待的客户中以年轻人为主。“我们的房源所剩不多,面积都在80㎡左右,很适合刚成家的年轻人。有的客户明确表示他们是临时准备结婚,所以才想赶紧买套房子。”

## ■“赶婚族”买房别留遗憾

虽然受时间所限,买房比较匆忙,但“赶婚族”们也不能因此而马虎大意。若买了不称心如意的房子,日后换房会给生活带来很多麻烦。记者在此搜罗了一些建议,可供“赶婚族”们买房时参考。

## ●选好地段

买房子,地理位置很重要。首先考虑的就是距双方的工作单位有多远。毕竟结了婚之后要天天往返于家与单位之间,若住所离工作单位太远,上下班肯定会有很多不方便。

其次是小区周边的交通是否便捷。若有私家车就方便多了,若暂时没有购车打算,则要看周边是否有公交车站点,距离多远。

周边的各项配套设施也需要考虑。距医院、学校、超市和休闲健身场所有多远。距医院近,就医方便;距学校近,孩子求学方便;距超市等休闲购物场所近,日后生活会省去很多琐事上的麻烦。

最后还要考虑地段的升值潜力。虽说房子是安身之所,但升值潜力也不可忽视。以后若经济能力允许想换房,或许住了几年的房子也能为购房者赚上一笔。

## ●量力而行

楼市限购,“买房子尽量买大房”成为很多结婚新人的买房观念。但大房子虽然好,也要根据自己的经济实力量力而行。如果只是一味想买大房,超出了自己的经济能力,日后月供就会为小两口的生活带来不小的压力,从而降低生活质量。

## ●品质为重

房子的品质如何是购房者在买房时最需要慎重考虑的因素。一套高品质的房子,可以提高主人的身份和品位,而房子的品质低下,住着烦心不说,也会给生活带来很多麻烦和困扰。房子的品质要从多方面来综合,包括房屋质量、户型设计、小区绿化、物业管理等诸多细节。这些,都需要购房者在买房时一一考虑在内。

除此之外,“赶婚族”买房前,不妨多听听专业人士和有过购房经历的人的建议,尽量买口碑好、信誉好的大开发商开发的楼盘。

房贷没办来,定金却飞了

## 认购房子,交纳定金要谨慎

晨报讯(记者 王磊)购买商品房之前,购房者都会选了又选,为“占”住房子,往往需要先交一部分定金,签下“认购书”。而后开发商会给购房者一周左右的时间付全款或交首付并办理按揭贷款。然而,对于要办理按揭贷款的购房者则需要注意了,您一定要在交定金前确认自己能否顺利在银行办下贷款来,否则,您交的定金就具有风险了。

记者近日接到读者刘先生的反映,称其计划以按揭方式购买新区一小区的房子,在与开发商签订了“认购书”并支付了1万元定金后,双方约定了签订正式“商品房买卖合同”的时间。令人没想到的是,刘先生向银行申请房贷时未能通过,无法继续购房。在他想向开发商要回定金时,开发商拒绝退还林先生的定金。

无独有偶,在新区做生意的武小姐今年5月份看中了一套出价为50万元的二手房,由于手头积蓄能够首付30%,便决定向银行按揭贷款买房。由于没有工作单位,武小姐对贷款申请能不能批下来有些担心,便找到中介咨询代办。在得到中介的肯定答复后,求房心切的她便交了2万元定金,签了认购合同。不久双方又签了买卖合同,武小姐付了首付款。然而最近,中介却告诉武小

姐,银行审批不过关,要她想办法凑钱。由于一时无处筹钱,武小姐便要求解除购房合同,然而中介和卖主却表示,只能退房款,2万元定金不能退。

记者就此采访了本市几位法律界人士。一家律师事务所的张律师告诉记者,银行拒绝个人房屋贷款申请的情况主要分为三种,个人原因、开发商原因以及政策风险等。个人原因主要可能是借款人有严重的不良信用记录、还款能力达不到放款条件、弄虚作假提供虚假申请材料等。而对于二套房贷的个人,也要核查其个人是否还有贷款未缴清。开发商原因,一般情况如果开发商存在不具备开发条件、开发商的开发手续不完备或者开发商有严重的信用问题,再或者开发商有重大诉讼影响其偿债能力等情形,也会被银行拒绝申请贷款,因为此时开发商不具备保证担保的能力。而所谓政策风险,可能是由于金融管理部门出台新的政策规定,使贷款人出现达不到申请条件,最终被银行拒绝贷款的情况。

在实际操作中,一手房的认购合同和买卖合同都属于格式合同,开发商一般是不会跟客户建立某种约定的。所以客户在交定金认购房屋时要谨慎些,如果自己不放心,最

好先向开发商指定银行委托的按揭服务机构提供一份详细的说明材料,让其请银行进行初步审核,确定最高贷款额度,再交定金签认购合同。二手房则灵活很多,由于认购合同和买卖合同都是双方约定的,可以和业主协商好,在订立合同时,将自己的情况列明,并补充说明因银行贷款未获审批导致成交失败时,需要无条件退还定金。

张律师表示,在上述武小姐的案例中,中介有过错,中介应负一定的赔偿责任。但对于如何辨别是哪方原因造成的贷款不予批准的情况,这就需要购房者提交相关证据,以证明不是自己的问题,才能要求退还定金。张律师提醒,其实购房者无论是签订认购合同或者是房屋买卖合同,对于自己的相关利益,一定要在之前和开发商签订相关协议,尤其是在购买期房的时候,因为看不到实体建筑,不免会在建成之后出现与开发商之前承诺的条件不符的情况。因此,只要之前将相关承诺写进合同里,就会免去之后的很多纠纷问题。另外,在出现纠纷时不要轻言诉讼,一定要先做好充分调查取证并认真研究合同和法律规定,最好向律师咨询和请教,以获得专业的法律帮助,维护自身的合法权益。