



居民购房,最关心的莫过于房价。期盼房价能在调控大潮中下跌购房者,无一不希望能买上一套价格实惠的“便宜房”。能省上一笔购房资金固然好,但并非所有的“便宜房”都能买。在上期推出这个话题后,记者收到了一些市民的观点。综合我市的实际情况,记者总结出读者眼中的三种不能购买的便宜房。



买房,咱不能只图便宜

□晨报记者 陈海寅

① 团购房

在记者所接到的市民反映中,提到最多的一类房子就是团购房。购买团购房,在我市屡见不鲜。为啥?省钱。可是钱是省了,心却省不了。

山城区的张先生来电咨询,他前年年底通过单位购买了某安置小区的团购房,当时承诺是在今年上半年交房。“现在上半年马上就要过完了,楼房主体还没建起来。”张先生说,原本他还打算年底用新房结婚,现在看来根本没指望了。“前段时间我去看过这个小区其他已经建起来的楼房,整体规划很不好。要是当初购房时知道小区是这个样子,我说啥也不会买。”

类似于张先生这样,在买房时压根都不知道房子是啥样的购房者还有不少。他们说,购买团购房就是这样:楼层难随心,户型不确定,啥时候建好不清楚。有的人甚至房款都交了,还不知道自己买的房子具体在哪个位置。我市某宾馆员工刘先生发邮件中说,他前两年参加购买一批团购房时,开发商只给他看了一张图纸,上面有几种户型。开发商当时也说得明白:具体在哪儿建房还不能确定,只能保证是在新区南部,距淇河不远。尽管如此,远低于市场价的房价还是让刘先生心动不已。看着那么多人交了钱买房,刘先生就抱着赌一赌的心态交了10万元。“确定建房时小区的位置确实变了,比之前说的位置还要偏南。并且这两三年里开发商已经以各种理由把原来说好的均价往上提了两次,谁有意见就给谁退钱不让谁买了。”刘先生说,虽然提价之后仍然比市场价低一些,但让他们很难接受。“现在房子已经开工了,我看了作为团购房出售的那几栋楼,位置都不怎么好。要么临街,要么采光一般。”

尽管如此,刘先生说他觉得已经够幸运了。像他们这样当初连房子建在哪儿都不知道就交钱买房的人,最后能看到房子建起来了,已经算是很不错的。“我看一些新闻上

说,外地就有开发商收过房款后跑路的,团购户啥也没着。”刘先生说,如果现在再让他去买团购房,他真是没有胆量了。

② 小产权房

近段时间,国家试点清理小产权房的报道,让小产权房出现在大众的视野。相比较团购房来说,这类房子在我市还不被关注,常见的一类就是自建房。这类房子有别于普通商品房的典型特点就是没有房产证。但价格实惠得让人忍不住怦然心动。

“看了近期国家准备试点清理小产权房的报道,我很庆幸当初没有图便宜购买小产权房。”在郑州一家企业的孙先生告诉记者来电时说,去年他在郑州北郊某小区内看了一套房子,均价才两千多元,一问是小产权房,没有房产证,只能草签一份购房协议。“两千多元的均价,比鹤壁一些小区的价格还便宜。但家人说越是这样的房子越要注意。在咨询了律师之后,我放弃了购买。我不想因为图便宜而给日后埋下产权纠纷的隐患,到时候反而会吃大亏。”

“去年年初有熟人介绍我买新区泰山路某安置小区的房子,均价才2000元。说这个小区高层住宅楼的10层对外出售,数量有限,一般人想买还买不着。”在新区某行政单位工作的王先生向记者讲述,这样的价格让他很心动,但思量再三他还是决定不买。“没有房产证,以后会很麻烦。我宁可多花些钱买房,或是花同样的钱买小房子,也不能买没有房产证的房。房子就跟人一样,不能没有‘身份证’。”

③ 开发混乱的小区房

在读者的来电和邮件中,开发比较混乱的小区房子不能买也是大家所关注的话题。

“我2006年在新区一小区购买了一套住房,价格在当时算是比较便宜的。因为这个

小区只有十几栋楼,规划设计很单一。这倒没什么,最烦人的是小区的开发很混乱,由两家开发商共同开发,每栋楼的建筑商也都不一样。”山城区的赵先生说,因为当时开发商底子薄,实力不够,就东拼西凑地建起了这个小区,然后为了回笼资金又赶着以较低的价格往外销售。

“交房的时候,其他几栋楼的居民都开始装修了,我们那栋楼的楼字门却被建筑商用大铁锁锁上了,原因是开发商拖欠他们的工程款。”赵先生说,原本是开发商和建筑商之间的纠纷,却让无辜的居民受到了连累。

“现在真后悔买这样的房子,省下的那点买房钱,还不够我这几年折腾着修房子用。”新区的孙先生说,他2005年在新区北部某小区购买了一套住房,价格在当时比较便宜,一套房子比正常价格省了近3万元。“住了没两年,屋顶漏水了,墙壁也开始渗水,一年到头家里得挪好几回家具。”

孙先生说,他遇到的情况和赵先生的情况一样,在好多个开发商共同开发的一个小区里买了房子。如今,当初开发他家所在那栋楼的开发商早已经转行干了其他生意,他所住的那栋楼是被3家建筑公司共同建起来的。房子出现质量问题,几家公司互相“踢皮球”。孙先生没少费周折,最后一分钱的赔偿都没要到。“现在我想把房子卖掉。可这么个破房子,根本就卖不上价。我想提醒其他购房者,一定要买有实力的大开发商开发的房子,至少质量有保障,售后服务有保障。”

下期话题:国土资源部要在全国范围内试点清理小产权房的消息,在社会上掀起轩然大波。目前,具体的清理方案还在研究中,全国约60亿平方米的小产权房命运成谜。您如何看待这一决策?您觉得最好的清理方案是什么?欢迎来稿来电发表您的看法。

收件邮箱:chenhaiyin65@163.com
采访热线:13939260246

房产抵押后,能否增产权共有人?

新区张先生来电咨询:他前年年底以按揭贷款的方式在新区购置一套新房,房产证上是他自己的名字。现在他要结婚了,想让女友成为他这套房子的房产共有人。但因房产证现在是做抵押使用,上面的信息不能更改。他询问能否通过公证使女友成为自己的房产共有人?

张先生,记者帮您咨询了市公证处,相关工作人员表示,因您的房产证是做贷款抵押使用,贷款未还清之前产权是您和银行共有,所以在未经银行同意的前提下,是不能通过公证的方式增加产权共有人的。

■晨报记者 陈海寅

如何计算购房时间?

新区的秦先生来电咨询:他准备卖掉名下的一套房产,但据他了解,购房满5年在出让房产时所缴纳的税费标准不一样。他想知道,购房时间是如何计算的?

秦先生,记者帮您咨询了市地税局契税分局业务窗口,相关工作人员解释,购房时间是按房产证办理日期或契税缴纳日期计算的,哪个日期早以哪个时间为准。

■晨报记者 陈海寅

契税应该啥时候缴纳?

新区的宋女士来电咨询:她于去年在新区购买了一套新房,购房合同约定今年6月份交房,但开发商现在就要她交契税所需的钱款。她问,契税不是办理房产证时才缴纳的吗?开发商还未交房就要她交契税的做法是否合理?

宋女士,就您的问题,市地税局契税分局业务窗口表示,严格来说,契税是在签订购房合同时就应该缴纳的,它实际上是契约税。但实际操作过程中,合同一般只是初步意向,房屋具体面积还不能确定,所以开发商一般都会在统一为业主办理房产证时才向税务部门缴纳契税。但开发商会在什么时候向业主代收契税,这需要双方协商而定。

■晨报记者 陈海寅

守候人生的最后驿站

——探访鹤壁憩仙居生态陵园

□晨报记者 柯其其/文 王磊/图

4月4日,适逢清明节,一大早,记者就来到鹤壁憩仙居生态陵园,印象中的陵园总是与阴森恐怖联系在一起,到处是森然林立的墓碑,郁郁葱葱的松柏,还有肃穆压抑的气氛,但眼前的憩仙居却如同一座花园,这里有鲜花、青草、树林;有园、亭、雕塑,整个墓园居于群山环绕之中。

据介绍,鹤壁憩仙居生态陵园是集安葬、绿化、休闲于一体的以绿色殡葬为主的大型生态

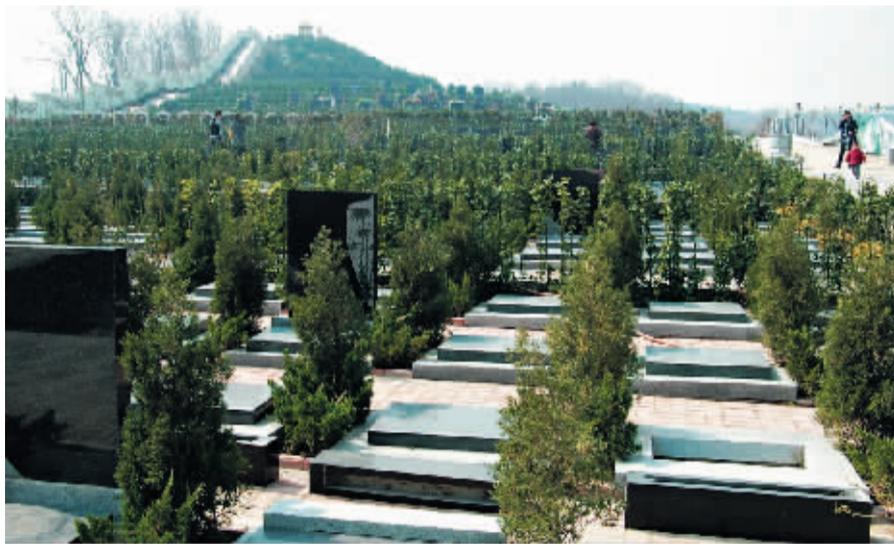
化墓园,坐落在风景秀丽的新区金山寺侧畔,背靠墨山,规划总占地面积400余亩,与新、老城区各相距10公里,离闹市而不绝通城之道,清幽而不闭塞,系自然、生态、环保、休闲、观光、放松、人性化服务于一体的墓园。

《死亡日记》的作者陆幼青曾在文中写道:“陵园确实是个好地方,有空去坐坐,会悟出很多事情,少很多烟火气,平很多不平事,笑很多可笑事。”当我们走近憩仙居,也深深感受到这一点。走近憩仙居,迎面而来的是“孝心感恩广场”,广场庄严肃穆,气势宏伟,十二生肖雕塑惟妙惟肖,二十四孝图朴实厚重,将中国传统文化和现代园林建设有机结合在一起。这里鸟鸣枝头、山色吐翠,一派生机盎然;信步而行,绿草如茵,花团锦簇,放生池、玲珑塔、极目追思阁、湖心亭,错落有致;鹤栖园、祥和园、静逸园、仁爱园、忠孝园,园园呼应,层峦叠翠。“这里是人生的最后驿站,我们将陵园装点得漂亮、明媚,也是希望活着的人去祭祀故人时,内心会得到安慰。”憩仙居生态陵园总经理李哲说。



▲ 陵园工作人员在为逝者擦拭墓碑、整理鲜花。

李哲介绍,憩仙居生态



▲ 坐落在风景秀丽的金山寺侧畔,背靠墨山的鹤壁憩仙居生态陵园,规划总占地面积400余亩。

陵园推崇“以人为本”,致力打造绿色人生后花园,处处彰显人文关怀。从墓园整体环境、绿化面积以及配套设施等方面,进行了高规格高质量的规划设计,走园林化、人文化、生态化的发展道路,以全新的理念打造精品公墓。旨在通过硬件设施和精神氛围的营造,一改传统墓园的阴森和肃穆,让生者尽情缅怀。

憩仙居生态陵园成立一年来,始终坚持“敬宾客为朋友,待逝者如亲人”的理念,让逝者走得安详,让生者了却尽孝的心愿。用爱心链接两端的世界。通过至诚关怀,至善服务赢得了市场。在礼仪服务方面,憩仙居生态陵园始终贯彻人性化亲情服务,在注重规范服务、优质服务、需求关怀服务的基础上,憩仙居还实施了代客

设计墓型、协助办理吊唁、主持落葬仪式、免费接送、代客祭扫等便民服务措施。

据了解,鹤壁憩仙居生态陵园不仅为不同宗教信仰的人提供多样选择,还适应现代人文需求,推出树葬、花坛葬、草坪葬等现代墓葬方式,不仅向市民传播孝道等传统文化,还把社会公益事业、爱心奉献精神等现代文明渗透其中,为了倡导推广绿色生态葬,憩仙居生态陵园还推出大型慈善公益和惠民让利活动,无偿捐助500个墓位给我市城乡孤寡老人,同时推出让利、返利优惠活动,其中让利优惠最高达到30%,返利优惠最高达到70%。“我们希望以自己的实际行动,给社会孤寡老人一个安息之所,让他们享受到去世后的尊严。”李哲说。