

# 楼市周刊

编辑 / 赵玮 TEL:0392-2189922  
2009年7月8日 星期三

## 购房八大事项要注意



商品房买卖中引发的投诉日渐增多,因此消费者在购买商品房时需要加强自我保护意识,尤其要注意以下八个事项:

- 1.购买商品时,要事先了解并查看所购买的房屋是否取得《商品房预售许可证》,自己拟购买的房屋是否在《商品房预售许可证》上记载的房屋幢号范围内。
- 2.购房者所签订的认购协议中的购房人应与商品房买卖合同中的购房人一致。
- 3.购房者可通过《商品房预售许可证》上的备注事项,了解开发企业所销售的商品房是否存在土地抵押情况。如果存在土地抵押,在签订认购协议时,购房者应要求开发商约定土地的解押时间和签约时间。
- 4.购房者与开发企业所签订的认购协议应按照从网上下载的标准格式,协议中应约定签约时间。认购协议签订时,购房者只付定金,不付房款。
- 5.购房者所购买的房屋若设定

在建工程抵押的,开发商应在认购协议中注明房屋抵押的事实,双方应约定房屋的解押时间和签约时间。

6.购房者与开发商所签订的商品房买卖合同必须是从网上下载的标准格式,双方签字盖章后,购房者方可付定金和房款。开发商应在10日内确认上传,并在30日内办理登记备案。登记备案手续不但可以有效防止开发商“一房二卖”,而且在通常情况下还可以避免因开发商的其他债务导致所购房屋被法院查封的情形发生。

7.购房者在签约前,不仅要充分了解合同的主要条款,也要了解前期物业合同以及业主公约的主要条款,因为这些条款中有购房者将要履行的义务和责任。

8.商品房买卖合同的示范文本为市房产管理局监制,但主要条款由双方商定,尤其是房屋交付时间、交付条件、面积误差处理方式以及办理产权登记的时间和违约责任,双方应在合同中加以约定。  
**(新华)**



## “奔三”青年如何选房

“三十而立”的传统观念在现代社会发生了转变,在我们身边更多地出现了“三十而居”的现象。对此,记者对“奔三”青年选房进行了一些总结,希望能给想要买房的年轻人一些实用的意见。

### 用途决定置业类型

目前买房是用来过渡还是打算长住,抑或是因为手上有钱想作为投资?如果打算过渡和投资,购买八九十平方米的小户型是不错的选择,这样的户型宜租宜住。初次置业的年轻人没必要购买大户型,以免背上沉重的经济负担。

### 选较长的还款期限

众所周知,较低的总价可使贷款的压力相对小些。如果单纯用来投资,可以选区域较远总价较低的产品。另外贷款买房时应尽量选择较长的还款年限,这样在近期内还款压力较小,日后事业有了发展时,还可以提前还款,对生活质量没有太大的影响。

### 成熟地段配套很重要

年轻人正处于事业拼搏阶段,没有太多时间花费在生活细节上,因此房子周边的成熟配套十分重要。周边交通和各类生活配套也很

重要,楼下要有满足生活的小型商业街区,有咖啡店、书店、超市等供人打发悠闲时光,也要有洗衣店和快餐店等配套满足生活所需。

而楼盘本身设施配套也十分重要,其中包括通信、电视、安全、消防、楼宇设备、停车管理等。有些小区还配有净水设备,采用专用管道输送饮用水到户。有了这些完善配套,日常生活就能少操心。

### 要有大地段概念

所谓大地段是依托大交通、大市政和大环境规划三个方面。在购房时不能只着眼于眼前的区域成熟程度,而忽略了该地段的长远发展。年轻人对居住地段的选择应在考虑本人经济基础、前景预测及生活习惯的同时,重视对整个城市生活方式及规划的前瞻。这样选择的物业才能有更大的升值保障。

### 生活安全要有保障

安全性对女性来讲应该放在第一位。在置业时,除了地段的选择外,项目自身的安全设计,有无门禁系统、物业公司的服务内容、是否提供24小时值勤保安服务以及保安人员的素质等都是重点考察对象。一般来说,品牌开发商开发的楼盘安全性比较好。**(明慧)**



房屋作为一种特殊的商品,其价值较大,往往动辄几十万元甚至几百万元。哪种价格比较合理,哪些开支可以避免,哪些环节可以省钱等都是普通市民关注的问题。对于买房自住者,最重要的是从生活需要出发,了解基本建筑常识,转变不切实际观念,这样才能买到既实用又省钱的房子。

### 房型重精不重大

很多人认为,只要条件许可,房子应该买得大一点,大房子总比小的更舒适。其实,房子并非越大越好,最理想的是布局合理、分工明确、够用最好。比如三口之家,住在200多平方米的大房子里,难免会有缺乏人气、不方便打扫的困扰,因此,买房前先要有“房子在于精不在于大”的观念。

### 楼层低点也不错

同一房型,同一建筑面积,每一层楼,总价要提高几千元到几万元不等。一幢20多层的房子,高层和低层的总价差额超过十几万元。虽说高一点风景、采光比较好,但如果楼层间距较大,低一点也无妨,高也有高的缺点,越高

## 买房实用省钱6招



在二手房买卖中,因每位买方和卖方的情况不尽相同,再加上房屋中介公司的素质和责任等不确定因素,使得房屋买卖纠纷很容易发生。为了让房产买卖行为顺利,减少既花精力又花时间的房产纠纷,买卖双方分别应注意以下几个环节:

### 卖方注意五个环节

#### 明确委托方式和期限

卖方大多数情况下会通过中介公司予以挂牌出售。卖方在挂牌时除明确挂牌价格外,还应明确委托方式和挂牌期限。

#### 谨慎收取定金

中介公司找到客户后会同卖方议价。如卖方接受购买条件,则从中介处收取定金。但很多中介公司会要求保管该定金,卖方对此要慎重。房子卖了,定金转为佣金倒也罢了,就怕买方毁约卖方可以没收定金时,中介公司却要求分卖方一杯羹。

此外,有些中介公司往往自行或者让自己的中介人先付定金

又重新装修,实在有些可惜。

### 要绿化不要水景

有的小区看起来地段一般、品质也不高,但物业管理费却很高。究其原因,主要是小区内有人工水景,甚至是人工湖,这类景观的养护成本要比一般小区高很多。因此,建议购房者在同样容积率的情况下,宁选绿化多的小区,不选水景多的小区。因为人工水景(包括人工湖)不是活水,要保持水质优良,就必须常换水,用水要花钱,再加上抽水的电费,肯定要比养护一般的绿化成本高。

### “面子设施”可不要

所谓“面子设施”,是指小区内的会所设施。大多会所无论是开发商自主经营,还是委托承包经营,都处在亏损或微利的状态。因此,会所对本小区业主的好处,更多的只是停留在面子好看、名声好听而已。但是这个面子是有成本的,是计入开发商的开发成本中来提高房价的。所以,一些务实的购房者,大都会选择购买没有会所的楼盘,价格也相对便宜一些。

### 毛坯房 我的装修我做主

喜欢个性化的家庭装潢可选择购买毛坯房。因为与其买下全装修房后,自己敲敲打打再重新装修,造成人力和资金的浪费,不如直接购买毛坯房。有不少购房者看中的是全装修房,买下来后

## 买卖二手房 10 环节须谨慎

把房子定下来,但最后签约的是他人。所以,卖方不要轻易收取中介的定金。

### 尽量取得放款承诺

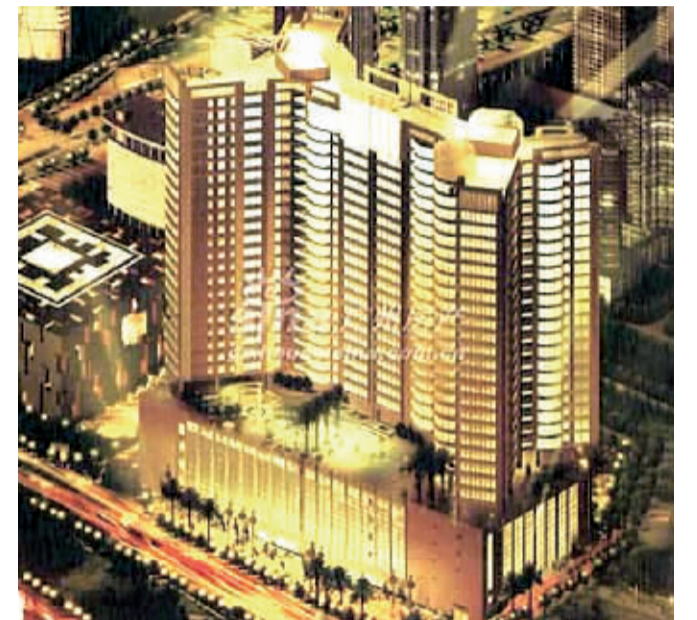
签约时,买方通常只支付首期款,余款待过户后由银行支付。但银行只根据买方指示付款,如在房屋过户后,银行放款之前,买方取消了贷款,则银行自然不会再次放款给卖方,故卖方最好能取得买方贷款银行的放款承诺。

### 交房过户时避免违约责任

交房和过户是卖方的两大义务,需买方配合。当出现买方因种种原因不予配合时,卖方应书面催告买方,同时要求中介出具相关证明,避免日后的违约责任。

### 签约时要注意三点

一是将房屋的物理状况和权利状况如实告知买方,最好在合同中写下来;二是提供“三项证明”,即如有共有人须提供房屋共有人同意出售的证明;如有抵押,则提供已书面通知房屋抵押权人的证明;如该房已出租,则提供房屋承租人放弃优先购买权的书面证明。三是交易流程必须与房款支付挂钩,即确保在房屋过户前后拿到房款。



面证明。三是交易流程必须与房款支付挂钩,即确保在房屋过户前后拿到房款。

### 签约前多查相关证件

买房要查看身份证、房屋产权证等,以确保卖方具有合法资格。同时,买方付款应与卖方履约挂钩,比如签约、交房、过户等环节卖方完成后再相应付款,并且约定卖方违约时买方可以相应推迟付款。最后,为保证资金安全,最好能采用资金监管。

### 买方注意五个环节

#### 付款后要收取收据

房款支付后,应由卖方出具收据。除非卖方明确授权,中介一般无权擅自收受房款。如约定部分房款用来偿还银行,注销现有抵押登记的,该笔资金一定要监管或者由买方支付至卖方的还贷账户并告知原有银行直接划拨,以避免卖方挪用导致无法过户。

#### 注重实地调查

签约前,买方应先行调查,首先到房屋实地考察,了解房屋的居住情况、物业维修资金和物业费等情况。其次,买方应至交易中心查询该房屋的产权情况,有无抵押、租赁或被查封等。再次,到房屋所在的派出所查明该房屋内的户口情况。最后,如需贷款应事先向银行咨询贷款条件和可贷额度。

#### 收房过户要验收

买方接收房屋时,应根据合同验收设施的移交情况。在过户前,尽量避免装修房屋,以防过户后发生纠纷使买卖复杂化。房屋过户不仅包括产权过户,还应注意水、电、电话等其他过户。如该屋内有户口,要敦促卖方及时迁出。

#### 下定时要明确议价期限

下定时要明确中介公司向卖方进行议价的期限,保证议价不成时及时拿回款项。与中介签好居间协议后,要拿协议原件。在中介议价的派出所查明该房屋内的户口情况。最后,如需贷款应事先向银行咨询贷款条件和可贷额度。

# 鹤壁精品楼盘展示

**30 万平方米欧陆风情 巴利斯生活地带**

盛世天骄,苛求完美建筑的缔造者  
荟萃标志性经典建筑美学  
融汇和谐共生亲水生态园林  
研磨社区空间的一砖一瓦、一草一木  
缔造一座锦绣风华的欧陆风情社区  
谱就巴利斯式名流生活的辉煌篇章

新区展示中心:鹤壁市新区九州路与嵩山路交会处  
老区接待中心:春雷路与朝霞街交叉口南50米路西(第四中学旁)

咨询电话:2136666/2177777  
咨询电话:2107666/2107999

**美景绿城三期小高层**  
正在火爆销售中  
机会稍纵即逝,敬请关注  
103m<sup>2</sup>精致三房|117m<sup>2</sup>舒适三房|134m<sup>2</sup>花园洋房  
鹤壁独家小高层样板房尊贵绽放,敬请鉴赏!

美景热线:392-3375111/222 项目地址:新区淇河路与泰山路交会处

**九江帝景**

电话:2185777  
地址:鹤壁市新区九江路与黄山路交会处

**淇水春天**  
烫金商业旺铺 点燃创富热情  
广厦·淇水春天交房在即,珍藏房源分秒递减中

0392-3330555 3350555

开发商:鹤壁市广厦房产置业有限公司 项目地址:鹤壁大道与嵩山路交会处 接待中心:九江路与嵩山路交会处向西50米  
物业管理:鹤壁市恒通物业管理有限公司 全程营销:郑州英之杰·本广告的最终解释权归开发商所有

**锦绣江南** |二期华美盛放|  
都市江南 公园住家

TEL/0392-2161111 2162222  
发展商/鹤壁市环洲置业有限公司  
地址/鹤壁市新区兴鹤大街与卫卫路交叉路口消防支队南

**三和·淇林小镇**  
站在高端 走在前沿 引领是我们的追求

销售热线:3283333

**华府天下**  
7月中旬盛大开盘

“华府天下”鹤壁城南18万平方米理想生活城,低价位高品质领军城南。

华府专线:0392-3283666/3292599  
销售地址:鹤壁市黄山路与淮河路交会处 开发商:鹤壁市鼎盛房地产开发有限公司