

# 买房需谨慎 忽略七细节可致房产贬值数十万元

国人的家庭观念比较浓厚,因而对买房有着一种特殊的情怀。即便是在如此高房价的情形下,在中国丈母娘的鼓动下,无数青年费尽3代之财力,购得城市一避风之所。尤其是在当前房价走势不明朗的情况下,买房更需谨慎,如若买到贬值房,受损害的不仅仅是金钱方面的,可能还有精神上的。

## 1、质量方面勿马虎

从理论上说,住房的质量可由现场监理和竣工验收来把关,负责把关的机构要么是独立的第三方机构,要么是政府部门,跟开发商之间并未结成利益共同体,因此只需各负其责,便可以避免质量问题。但现实情况是开发商可以依靠一些“盘外招”,使得问题房蒙混过关。但这类住房在市场上很难得到购房者的认可,一旦披上“质量差”的外衣,其价值将大打折扣。



其售后服务已经被越来越多的购房者重视,不可否认,很大一部分购房者就是冲着物业管理的口碑来的。相反,如果物业管理不到位,在服务过程中屡次出现问题,并多次与业主发生冲突,显然会导致购房者对这类居住小区避让不及。

好的物业公司具备两大功能,一是通过物业管理服务,提升人居环境,提高业主的生活品质;二是通过对物业的维护,使得物业保值升值。所以对于物业公司管理水平的考察,一定要细致,尽量避免服务水平一般的公司。

## 2、配套不能“做减法”

生活方便是房子保值增值最基本、最必要的因素,包括目前所具备的,也包括近期甚至未来将要实现的。一个生活区除了交通方便,还需要邮局、银行、超市、餐饮、中小学、幼儿园、公园、休闲娱乐场所等配套设施一应俱全。当然,还要看配套的品质与档次,比如周边是否有名校等。

生活配套如果“做减法”,则会让房产减值。常见的有名校招生的调整,或者学校教学质量的下滑,以及知名综合医院的搬迁等,都会导致周边房产价值受到影响。所以对于这方面的因素,购房者要进行客观评判,千万不要人云亦云或者盲目行事。

## 3、尽量远离污染源

污染对房产价值的损伤直接而且持久,这是购房者应该尽量避免的。污染包括噪音、有毒气体、化学物品、强光等等。而临近高架、化工厂、变电站以及强光源等,都有可能遭受相应的污染侵害,比如汽车疾驰发出噪音、尾气、有毒气体、电磁辐射等等,而临近这些污染源的住宅,其价格自然没有竞争力。

## 4、物管并非锦上添花

好的物业管理,不仅能让居住的满意度提高,而且能够让小区房源在市场上更有竞争力。

业界有一种说法,万科卖房靠物业。该说法虽然有些言过其实,但不可否认的是,万科靠细腻而贴心的物业服务,确实培养了一批又一批忠实消费者。住房作为一种特殊商品,

## 5、关注规划变化

规划对房价的影响是非常有力的。但并非所有的规划对房价升值都有利。

房产价值在很大程度上与地段有关,而地段又与其所占有的资源,比如教育、交通、医疗、商业等有着很大的关系。而规划的实施,实际上是通过投资,改变其地段价值,所以规划对房价的正向影响,是随着地段价值的不断提示而得以显现。但有些规划却对房价的增值不一定有利,比如新建一条快速通道,或者新建一座大型变电站等。业主应该关注规划变化,对于那些不利于房产增值的,应及时应对。

## 6、居民变化要留意

小区居民的整体素质,也会影响到房价。俗话说物以类聚,人以群分。大多数人愿意选择跟自己差不多类型的人居住在一起。因此一旦发现小区居民构成出现了变化,则应该保持警觉。

## 7、治安环境也重要

置业买房,治安问题是首位。这样的说法虽然有些言过其实,但如果治安环境恶化,不能给人以安全感,何来安居乐业?

说到底,治安关系到生命和财产的安全,如果无法得到保障的,这样的住房肯定是得不到市场认可的。所以不仅在购房前要了解治安情况,入住之后也要适当关注治安状况的变化,比如周边刑事案件发生频率。而一旦治安环境恶化,刑事案件高发,周边住房的价格肯定会受到影响。

## 美丽的家庭阳光房



# 看房、买房、收房、住房这些法律小常识您需要了解



## 商品房交房交付中应注意的法律问题

1. 购房者在没有验收房屋前,不能领取住宅钥匙,办理入住手续。

根据《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》的规定,“交钥匙”就算房屋交付使用。因此领取住宅钥匙以后验房发现问题,开发商只承担房屋质量保修责任,而无逾期交房的压力。

2. 商品房存在质量瑕疵的问题及应对方法

商品房存在质量瑕疵是指商品房质量存在的问题。目前,商品房交付过程中,购房者以此为由,拒绝接收商品房的情况较为普遍。购房者的做法是否符合法律规定呢?首先要依据《商品房买卖合同》中约定的质量标准以及合同中有关的违约责任约定,若合同中明确约定交付的房屋达不到合同约定的质量标准,购房者有权拒绝接收房屋或解除合同。若合同中没有明确约定,商品房存在质量瑕疵确属主体结构质量不合格,导致无法实现合同目的的,买受人可以拒绝接收房屋。然而,对于交付的商品房存在地面、墙面裂缝、局部渗水、漏水、门窗损坏等质量瑕疵的,因为其一般不会导致购房者不

能实现合同目的的,购房者不能由此拒绝接收房屋。但这并不是说开发商交付存在上述质量瑕疵的房屋就无须承担责任,而是视具体情况不同,承担维修、更换、重做等违约责任,对于因维修、更换、重做给购房者造成损失的,开发商还须向购房者赔偿损失。

3. 商品房逾期交付的责任

由于各种原因,开发商有时会逾期交付房屋。关于开发商逾期交房,开发商是否存在免责事由是关键,即开发商是否遇到不可抗力及合同约定的其他免责事由。如果存在免责事由,并及时履行了告知义务,则开发商可以不承担逾期交房的责任。若开发商逾期交房不存在免责事由,则需要承担商品房逾期交付的责任。需要指出的是,购房者不能以开发商逾期交房责任没有承担为由,拒绝接收房屋。在交房条件满足的条件下,只要开发商依约发出了交房通知,即使购房者没有按约前来接收房屋,也算开发商履行了交房义务。除购房者明确表示放弃接收房屋外,接收房屋本身并不意味着购房者放弃追究开发商的违约责任。

## 房屋入住后应注意的法律问题

1. 电梯不运行,物业管理公司有责任

最高人民法院《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第三条规定物业服务企业不履行或者不完全履行物业服务合同约定的或者法律、法规规定以及相关行业规范确定的维修、养护、管理和维护义务,业主请求物业服务企业承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任的,人民法院应予支持。

2. 房屋质量有问题,缴纳物业费不冲突

物业公司依合同履行了物业服务后,业主应当依合同履行支付物业服务费的义务。最高人民法院《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第六条规定经书面催告,业主无正当理由拒绝交纳或者在催告的合理期限内仍未交纳物业费,物业服务企业请求业主支付物业费的,人民法院应予支持。

3. 承租人不交物业费,业主责任不能丢

依法成立的合同对当事人具有约束力,不得损害第三方权利,业主与承租人签订的租赁合同只能对租赁双方的权利义务做出约定,这种约定不得对抗第三人,不得通过合同损害第三方权利。从债务的角度分析,业主与承租人约定由承租人交纳物业费实际上构成了债务的转移,将原属业主的债务转移给承租人,在业主和承租人之间有效,这种债务转移没有得到债权人即物业公司的同意时并未免除业主支付物业费的责任。

4. 业主财产被盗,依据过错各自承担责任

根据物业服务合同,物业服务公司一般对物业管理的公共秩序、环境卫生、绿化等事项提供协助管理或服务,其提供的是小区物业的公共服务。因此对业主家中的财物安全,需经业主与物业公司协商在物业服务合同中予以特别约定。如无特别约定,则结合实际情况考虑物业服务公司在提供物业服务中是否存在过错,物业公司应根据过错程度承担相应的赔偿责任。

(摘自凤凰网)

