

# 过了交房日子小区依旧在施工 购买期房要注意



近日,据家住某小区的蒋先生称,自己在几个月前买了一套房子,可眼看交付日期已过,开发商却迟迟没能交付,“按理说应该是今年4月份交付的,但是到现在都没有交付,开发商也没有任何说辞。”当时记者多方打探,开发商承诺8月底前交房,逾期产生的违约金也愿支付。

现在人们买房也有很大一部分人是购买的期房,因为期房选择的余地大些、而且价格也便宜些,不过期房的购买是存在一定风险的,下面小编带大家去了解下期房购买流程以及风险。

## 注意事项问题: 期房购买流程:

### 1、签订认购书

商品房期房正式销售工作开始后,一般会设立售楼处,购房人在认可本项目后,可到售楼处签订认购书,并交纳订金。销售方应实事求是地向购房人介绍项目的进展情况,并将签约须知及有关的宣传资料和法律文件交给购房人。

当签订完认购书后,销售方应给购房人《签约须知》,以使购房人清楚下一环节及签约有关细节。

### 2、签订买卖合同

购房人在签订认购书后,应在认购书中约定的时间内到指定地点签订正式契约。契约包括:内销商品房销售契约、内销商品房预售契约、外销商品房销售契约、外销商品房预售契约、经济适用房买卖合同等。

签订买卖合同是整个购房程序中最重要一环,契约也是销售中最重要法律文件。契约一般为一式肆份,其中正本贰份,开发商和购房人各执壹份。副本贰份,开发商和当地房管部门各壹份。

### 3、预售登记

买卖双方只有办理完预售登记后,契约方能具备法律效力。买卖双方应在契约签订后30日内,到所属房屋土地管理局市场处办理。同时交纳印花税款。在此期间,买方如转让其所购房产,买方与受让人应在契约上做背书,在背书签字之日起十五日内,双方持有关证件到市场处办理转让登记,在转让登记申请表上签字,市场处在办理转让登记之日起十日内通知卖方。

### 4、签订管理公约,办理入住手续

当购房人按契约有关条款约定付清房款后,开发商入住通知单,并安排购房人与物管公司接洽。物管公司将给购房人出具物管公约和收费标准。当购房人与物管公司签订管理公约并付清管理费后,就可以拿钥匙入住了。

## 购买期房注意事项:

期房缺点在于,由于尚未竣工就

出售,存在一定风险,一些前期承诺的规划可能会改变,如果开发商资金出现问题,甚至可能成为烂尾楼。所以购买期房一定要注意一下这些风险问题:

### 1.房屋质量风险

在期房投诉中有关房屋的质量问题一直位居首位。由于消费者在与开发商签订购房协议时,自己所购买的房屋还没有成型,不能看见房屋的实际状况(即便房屋交付后,对一些隐蔽工程质量问题也难以发现),因此,消费者经常会因为房屋质量和开发商发生纠纷。一些开发商为追逐最大利润,使用劣质材料或者是偷工减料,随意降低工程质量标准,以致造成地基下沉,屋顶漏水(水)、管道渗漏等严重的质量问题,给房屋质量和安全埋下了重大隐患。

**防范措施:**验收房屋时,请专业的房屋检测(监理)机构来进行检测,对于一般的质量问题可以要求开发商限期整改,对于基础工程和主体结构方面的质量问题,则一定要请专业检测机构进行检测、鉴定,以便根据具体情况进行处理(要求维修、退房、及时索赔)。

### 2.面积缩(涨)水风险

有些开发商为了谋取最大的商业利益,在进行实测时,有意改变建筑面积、加大公摊面积,并且不公示公摊面积的数量和计算方法,以致商品房实际面积与销售面积严重不符。

**防范措施:**收房或进行产权登记时,一定要注意查看房屋面积测绘技术报告书(俗称“房屋面积测绘表”),仔细核对相关数据并根据有关法规规定对可列入公摊的面积进行计算,看开发商公布的各单元套内面积加公摊面积的数据与图纸标明的建筑物房屋总面积之和是否相等。如果不相等,就要查明原因或请开发商作出解释,必要时请专业测绘机构进行复测,以避免经济损失。

### 3.虚假广告宣传的风险

开发商的售楼广告经常是美丽动人的,如果仅凭售楼时开发商所作的宣传买房,可以肯定地说多数时候都会令人感到失望。人住以后就会发现,开发商交付的房子与其宣传的房屋品质大相径庭。因此,如果对自己所购买的房子有环境、配套设施等社区品质方面的问题有特别的要求,并因此而选购开发商所宣传的房子,就一定要在合同中对相关事项作出明确的约定,否则,以后发生纠纷就会在证据方面出问题。

### 4.规划变更的风险

开发商擅自变更规划设计,在配套设施、绿地、容积率、环境设施等方面随意改动,将小区中本是绿地的地方改做他用,有的加建新楼,有的变成了停车场。为了规避责任,开发商在与消费者签署合同时,往往对这些问题不做约定,或者有的是在约定中设置陷阱,有的甚至拒绝约定,严重侵害

了消费者的知情权和公平交易权。

**防范措施:**消费者购房时,一定要认真审核开发商广告中宣传的内容是否真实,是否可以落到实处,对那些广告下角字体极小的免责声明,要予以特别注意。为此,消费者要特别注意审查合同内容的真实性,不仅要看大处,更要注意小处。在签署合同时要求开发商将广告中宣传的内容写到合同中去,唯有此,才有可能在开发商违背宣传承诺时,追究其违约责任。

### 5.定金风险

在期房销售中,多数开发商并不是直接出示购房合同,和购买者直接签署购房合同,而是先签订购房协议、预售协议,在收取几千、乃至几万元定金之后再给消费者看合同、签合同。这时,如果消费者不满意开发商提出的交易条件(合同条款),开发商就拒绝退还定金,致使消费者陷入被动,蒙受损失。

**防范措施:**购房时,一定要要求开发商提供拟签署的合同文本以及相关补充协议,直接切入购房合同主体,审查合同具体内容并提出自己的意见。如果遇到开发商以文本为有关政府部门制定的制式合同、声称不能修改的情况,就更要警惕其中有关条款的合理性。如果一定要签署认购协议,也要注意审查协议内容,对其中诸如“不能在约定的时间内签署合同,定金不予退回”之类的条款,要提出修改意见。已经签署了认购协议并交付了定金,则一定要在认购协议中约定的时间内,和开发商协商签署合同的相关事宜并留好证据(如签署备忘录、携证人到场、作现场录音等),以便一旦不能签署合同时索回交付的定金。

### 6.产权风险

产权是所购商品房重要的法律依据,实践中总有一些开发商以各种借口拒绝、拖延办理产权证,致使许多消费者入住后迟迟拿不到产权证。出现这些问题大约有以下几种原因:开发商不具备开发商品房的资格(资质)、没有办理合法手续违规建房、将房屋抵押、以划拨土地或集体所有土地等未缴纳土地出让金的土地来开发商品房,以致无法办理产权证。

**防范措施:**在签署购房合同时就要认真审查开发商的土地情况、房屋抵押情况、以及建房的相关法律手续(审查五证),并约定不能及时办理产权证的法律后果。

### 7.合同以及合同条款无效的风险

消费者因为信息不对称,法律和合同知识缺乏,导致对合同条款中存在的违法问题无法察觉,以致在发生纠纷时被法院判定合同无效;还有一种情况是不认真审查合同条款,还没有搞清条款含意就草率签字,从而在发生纠纷时,使自己陷入被动,而遭受不应有的经济损失。

**防范措施:**认真审查合同(包括补充协议)内容,明确每一个合同条款含意,对模糊不清的条款,一定要在明确其具体含意后再决定签署与否。鉴于购房活动和商品房买卖合同的复杂性,建议在购房、签署购房合同时聘请专业律师协助把关,以更好维护自己的权利。

### 8.延期交房的风险

实践中,因为开发商的资金问题(开发资金不到位、抽逃资金、挪用售房资金等)、工程管理问题等原因,有大量的迟延交房、甚至不能交房的事件发生,以致消费者的利益受损。

**防范措施:**在决定买房并签署合同时,除例行审查开发商的有关情况、“五证”取得情况外,还要考察拟购房屋的施工进度。以前,国家有关法律法规规定住宅必须在主体结构完成四分之一工程量以后才可以销售,目前的规定是必须主体结构封顶以后才可以销售。我们建议消费者购买主体结构封顶的房子(期房),以便对自己的人住计划作出安排,避免(减少)风险。

## 购房宝典

# 同一小区房价为什么差这么多 买房卖房都要看

不管是对于买房人还是卖房人来说,当终于下定买房或卖房决心,开始浏览各大房产网站或者前往楼盘及二手门店咨询各个楼盘时却发现:同一地段甚至同一小区的房子价格往往会有天差地别,那么,造成这种价格差异的原因都有哪些呢?

## “楼龄”问题

说是“楼龄”,确切一点说,应该是房屋的产权期限,简单解释就是,我们买的房子都会有“七十年”或者“五十年”的产权限制,而对于同一地段的房子来说,如果房子越新,那么房价自然会高一些,毕竟老房子很可能面临产权将至的局面,虽然国家有规定“产权到期后可自动续期”,但具体的细则仍为出台,所以说“楼龄”较老的房子对比新房来看,在楼市的竞争力就小了很多,毕竟要面临的风险也就更大,价格自然也就低了下来。

## 污染源问题

说到污染,确实是一个无法忽视的问题,一个小区周边的污染源主要包括噪音污染(车辆、人流、施工、闹市等)、灰尘污染以及异味污染(餐厅、烧烤摊、垃圾站等)等,为了避开污染源,要尽量选择离外围主干道稍远一点的房子。

举个例子来说,现在很多小区都会设置底商,如果底商开设了餐厅或者一些其他娱乐场所,肯定会给底商所在的楼内居民造成影响,尤其是邻近这些地方的房源,价格肯定会比小区其他的房源价格要低。

再比如,现在的小区大多配有相应的车位,住宅小区还会配有运动场、儿童游乐区、老人活动区等。如果不希望一到傍晚就有大爷大妈在你家楼下跳舞什么的,就尽量远离一些活动中心,而远离这些地方的房源肯定比邻近这些地方的房源价格要高。

## 交通问题

都已经选好地段和小区了,还要看交通?当然!但不是要你离家上班有多远,而是看出入小区绕不绕。比如买房时候销售说的好好的,地铁步行10分钟,然而说不定从你家楼下走到小区大门口就要15分钟,然后再到地铁,半个小时就过去了,这对于上班族来说简直是劫难。

比如北京著名的天通苑,虽然都属于同一区域,但也被细分为多块小区域,而临近地铁站的就只要屈指可数的几个小区,面对每天数十万的出行人群,邻近地铁的小区房价高企也就不足为奇了。

## 房屋朝向问题

房屋朝向好坏能直接影响居住的心情,毕竟采光性好、通透性强的房屋住起来舒适度高,人人都想要。所以,主活动区朝南的房屋和朝向不好的房屋是存在价差的。另外,没有房子是十全十美的,购房者要根据自己的习惯来选择,如果购房者认定的主活动区是卧室,那么卧室朝向好就可以;如果认定客厅为主活动区,那么客厅朝向好就可以。

## 邻近景观问题

我们经常看到有些房产会打出“山景房”、“海景房”、“湖景房”之类的广告,但实质上能享受到这些景观的房源是少之又少,而这些房源的价格在整个小区也是鹤立鸡群。

## 楼层问题

楼层是如何影响房价的?具体来讲,多层≤6层,只需要设立一个楼梯间,一梯两户,公摊小。12-18层的高层,每增加一个电梯,与之配套的电梯间、管道井、电井等,也都需要增加。18层以上,要设置防烟楼梯间,19层以上,按照一类防火建筑类型要求,需要两部防火电梯和两个防烟楼梯。楼栋超过100米,由于消防云梯只能到50米的高度,因此,需要设置避难层。

除此之外,楼层价格还会受到视野、日照、噪音等的影响。楼层越高,价格越贵,但顶层和底层价格比较便宜。45层的超高层,25-30层价格最贵,再往上,价格也越来越便宜,这主要和人们的心理因素有关,毕竟,太高不够接地气,感觉重心不稳。此外,楼层数中带6或者8的,价格也会稍高,而遇到带4的楼层,价格也会稍便宜。

## 开发商品牌问题

对于同一地段的小区来说,往往开发商名气越大小区价格越高,虽然说,名气并不等于楼盘质量,但出于人们对于大品牌开发商的信赖,大多数购房者仍会将品牌开发商列为首选,买房的人多了,楼盘的价格自然而然就上去了。

