

# 购房十大常见房产维权问题详解



买房子这件事就是一个麻烦体。买房到装修到入住以后，每个过程都可能引起纠纷。在买房过程中常见问题有哪些？业主们该如何维权？以下是一些网友最为关注的问题，小编经过咨询后集中解答。

## 1、我买的房子到底是不是70年产权？

买房支招：在签订房屋买卖合同之前首先要审查开发商提供的五证是否齐全，审查时需要特别注意的是五证的用地单位、建设单位及销售单位是否与实际的售楼单位一致。

此外，签订合同时对于交房、办理相关证件的具体日期一定要明确约定，切忌使用“大概”、“可能”等含糊语句，以避免日后纠纷发生。

五证分别为《国有土地使用权证》、《建筑工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》和《房地产开发企业资质证》。

市民可到发证机关相关网站，查询这些证件的真伪。一般来说，市民在购买商品房时，可重点查看《商品房预售许可证》，因为若其他四证不全便无法取得《商品房预售许可证》。

## 2、开发商推迟交房怎么办？

买房支招：购房者遇到逾期交房等违约违法行为，应根据自身需求并结合开发商补救情况选择要房或退房。具体来讲，如果开发商能够尽快完善各项证件、手续，尽快使房屋满足交付条件、确保将来能够

办理房屋权属证书，购房者可以选择要房。当然，即使合同得以继续履行，购房者也有权追究开发商逾期交房的违约责任或要求赔偿损失。

另外，购房者也可以以开发商未办理预售许可证等手续为由，要求解除合同或确认合同无效，如果合同被解除或确认无效的，开发商依法应当返还购房者已付购房款、利息并赔偿损失，如果购房者认为开发商的行为构成欺诈，购房者还可要求开发商承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。

## 3、开发商推迟办证怎么办？

买房支招：按照购房合同中关于交付房产证的约定，有约定的依约定，没有约定的依法律规定。根据最高院《商品房买卖合同司法解释》的规定，自合同订立之日起(预售房为交房之日起)90日内，购房者应取得房屋权属证书，否则就可以追究开发商的违约责任。

其次，如果超过约定或法律规定的期限，由于开发商原因购房者没有拿到房产证的，购房者可以向开发商主张逾期办证的违约责任。合同明确约定了逾期办证违约金的，依合同约定主张，合同没有约定违约金或者损失数额难以确定的，可以按照已付购房款总额，参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准主张逾期办证违约金。

## 4、房产面积缩水怎么办？

买房支招：根据相关

法律规定，出卖人交付使用的房屋面积与合同约定面积不符，合同有约定的，按照约定处理；合同没有约定或者约定不明确的，按照以下原则处理：1、面积误差比绝对值在3%以内(含3%)，按照合同约定的价格据实结算，买受人以此请求解除合同的，不予支持；2、面积误差比绝对值超出3%，买受人请求解除合同、返还已付购房款及利息的，应予支持。买受人同意继续履行合同，房屋实际面积大于合同约定面积的，面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人按照约定的价格补足，面积误差比超出3%部分的房价款由出卖人承担，所有权归买受人；房屋实际面积小于合同约定面积的，面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款及利息由出卖人返还买受人，面积误差比超过3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

## 5、学区房不等于划片房？

买房支招：不少楼盘虽然与学校的地理位置相邻，但孩子的学籍能否划入该片并不确定。有些楼盘与学校仅一墙之隔，也不能划入该学校就读。学区房也需要有“资格认证”，而且学区房不等于划片房。

幼儿园社区可以自行配建，但小学、中学的划片还需要教育局的总体规划。市民买房时还是要多去了解房屋所在的区域范围，购房合同中也会对房屋坐落的地址进行详细说明，市民可以将其与教育局划片

范围进行对比，这样就可以清楚明白地了解该楼盘的划片学校，以免购买了所谓的学区房，却仍不能入学。而对一些规划中的教育资源，到底什么时候能够投入使用也要了解清楚。

## 6、空置房物业费如何收取？

买房支招：按照规定，连续三月无装修空置房，物业费按20%缴纳。

## 7、房屋质量不达标怎么办？

买房支招：依据相关法律规定，商品房交付使用后，购买者认为主体结构质量不合格的，可以向工程质量监督单位申请重新核验。经核验，确属主体结构质量不合格的，购买者有权退房，给购买者造成损失的，开发商应当承担赔偿责任。

## 8、定房时交了订金又不想要了怎么办？

买房支招：常在买房初始阶段发生的纠纷有购房者与开发商关于订金和定金的纠纷上，购房者给开发商的订金是可以退还的，而定金一般无法退还。

## 9、期房交房开发商要求涨价，合理吗？

买房支招：作为开发商应履行合同义务，不可擅自变更合同约定内容。作为购房者，在面对开发商违约的情况下，可以向人民法院提起诉讼，要求开发商履行合同义务，并承担违约责任。

## 10、开发商加层怎么办？

买房支招：一般来讲，开发商不可能擅自加高楼层，需要到规划局进行相关更改手续。

如果你认为规划局调整规划违法，你可以举报和控告。

如果规划调整前你已经与开发商签订了预售合同，则开发商的行为构成违约，你可以解除合同，追究开发商的违约责任。

# 异地买房的注意事项

据介绍，异地购房是指购房者的户口所在地和要购房屋的所在地不在同一个省份。一般市民不可能有时间和精力天天去关注异地的楼市情况。因此，异地投资购房面临的难点是信息沟通不及时和资金不充足的情况。对此，房管局工作人员给出了几点注意事项。

首先要恰当估计你的经济实力，异地购房其形式大多是二次甚至多次置业，目的在于投资兼自住，但是房子毕竟是动辄几十万的东西，因此在购房前一定要恰当估价你的经济实力。其次，要熟悉异地买房贷款相关政策，并最终根据自己的可承受能力选择相应价位的房屋。

很多人选择异地购房，就是打算将来去购房所在的城市发展，相当于提前打好安居基础。因此，购房者异地购房必须熟悉当地的购房政策，了解当地的购房形式。如果是贷款购房，还需要了解当地的贷款利率政策，不同银行的利率可能存在差距，不同地方对于二次置业、多次置业也有不同的规定，在购房前也一定要了解清楚。

要注意的是，如果选择公积金购房，还需了解是否可以异地使用公积金。不同地方出台不同的购房政策，如户口迁徙、政府补贴等。这些都可以在购房前，通过网络了解，或者是向楼盘销售人员询问清楚。

同时，要充分了解投资项目的背景。一般情况下，楼盘的环境和价格优惠往往容易引起购房者关注，但在下单之前一定要了解清楚房子本身的合法性，是否五证齐全以及未来区域发展等，切忌不要盲目跟风，不要因贪小便宜而购买了小产权房。

一般而言，合法销售的房子必须具备“五证”。只有购买五证齐全的房子，才能在日后顺利办下房屋产权证。此外，要保证资金划拨安全。异地买房需要将大量资金划转到所购城市，因此确保资金在流通过程中的安全也显得非常重要，一般不建议携带现金，而是通过银行转账，可以选择电汇、转账、支票、异地存取款等多种方式进行。一般情况而言，资金应该划拨到房屋所属开发企业账户，而不是售楼人员个人的账户，这一点也应该注意。

# 买房都有哪些误区？这些知识一定要看不然就亏大了

挑选房子时，不要以为周围绿化好，景观“中看”就行，不要过多追求环境个性。下面为你介绍一下购房常见误区。

## 1、环境=绿化率

小区环境包括的内容绝不仅仅是绿化覆盖率不低于33%，它包括绿化硬质铺装，围墙、大门、活动设施，各种指示标牌、水景、浮雕、雕塑、灯光设施、音响设施等，而这些内容又必须与住宅建筑形成一个有机的联合体。

就绿化而言，也不是简单的绿了就可以了，而必须考虑乔木、灌木、藤本、草本、花冠木的适当配植以及与四季相适应的种植方式，而硬质铺装及活动设施应充分考虑其使用功能，如无障碍设计就有规范的严格规定，艺术品的陈设则要更多考虑其文化涵义和艺术品位。从学科来说，环境则涉猎土建、园林绿化、艺术、市政等许多工程领域，而这些都得由有丰富经验的设计人员将它们有机组合起来。

## 2、小区景观“中看”就行

注重人的主体性是对人本身的一种尊重，这并不是一句空话，许多具体的工作就体现了这一点。如活动设施的设置主要考虑老人、孩子的户外活动，它的尺度应与人体工程学诸尺度相适应，从材料的色彩、质地和化学性质上都要考虑人与其相接触时的舒适性和安全性以及使用的耐久性。

住宅小区里的景观不只是供居民观赏的，它必须与居民的休闲活动相匹配，也就是说居民可以徜徉其中，能够实实在在地使用这些景观设施，比如小区的集中空地做出高低错落的构筑物应该形成或大或小、或公共或私密的活动空间，以满足不同活动的使用要求，开阔的场地可以供居民集体晨练或举办群众文娱活动，而相对隐蔽的小空间则可以给居民提供阅读、交谈的场所。所以说景观不仅是给人看的，同时也应该是给人用的。

枣庄

房产信息

发布

订版电话: 0632—3120560

18853718087

微信: 13906323525

发布权威

房源信息

覆盖面广

关注率高

时效性强

初夏迎宾啦！

竹林七贤醉仙地  
扬威不屈点将台  
七贤湖里乐游园  
点将台上展风采

七贤湖

乡农水酒  
土家上醉  
风快乐乡  
味餐园情

带上笑容、带上祝愿、领着孩子常回家看看

咨询热线: 0632—3120560

游湖: 18254458887 订餐: 15506321521

地址: 市中区西王庄镇陈刘耀水库

枣庄日报社房地产系列活动指定餐饮休闲地

买房

求购：枣庄福华园、明珠花园住房一套，两室或三室，120平方左右，水电气暖网络齐全，有意者请电话联系。

电话：15664533368

租房

求租：枣庄三中西校附近住房一套，两室一厅或三室两厅，水电气暖网络齐全，有意者请电话联系。

电话：18613657099

卖房

出售：枣庄市中区光明广场东侧光裕路门市房两间，有意者面谈。

电话：13563218158 18563208158

卖房

出售：枣庄三中西校北邻文汇嘉园三室两厅住房一套，面积为120平方，水电气暖网络齐全，有意者请电话联系。（中介勿扰）

电话：13455056496

卖房

出售车库：新城金地花苑车库，位置佳，价格面议。

电话：15163222677

广告