◓记者帮办

律师教您谨慎置业退房无忧

四种情况下可以退房

专刊记者 闫丽君

近日,牟平的市民董女士致电本报:“2009年3月我在牟平某项目楼盘买了一套房子,当时合同约定房屋套内面积98.87平方米,年底开发商办理的《房地产权证》上记载的套内面积为103.95平方米,多了5.08平方米。因为合同没有约定面积产生误差怎么办,现在开发商让我们补上面积差价,怎么办?我们可不可以退房呢?”

随着国内一线城市“退房潮”波涛迭起,加上多地楼盘市场不景气,眼下很多烟台读者想了解究竟在哪些情况下购房者可要求退房。为此,记者采访了山东中亚顺正律师事务所律师付磊。

房屋误差大可退

针对市民董女士的情况,付磊告诉记者,当商品房预售合同中的约定面积与实际面积产生误差时,市民可依据建设部的《商品房销售管理办法》中第二十条规定,凡实际测量的与合同约定的建筑面积或套内建筑面积误差比绝对值其中有一项超出3%的,购房者有权选择退房。

另外,对于交房时的套型与设计图纸不一致的,或相关尺寸超出约定的误差范围,而合同中又未约定处理方式的,购房人也有权退房。这种情形适用于按套计价的预售房屋。

交房延期过长可退

到了开发商与购房人在合同中约定的交房日后,经过催告,一般超过三个月开发商还不能交房,购房人就可以要求开发商退房,并要求双倍返还订金或支付房款利息。当然如果合同中另有约定的除外。

购房合同无效可退

有个别项目是开发商证件不全,导致合同无效。这种情况,市民有权利退房。

而如果开发商的销售行为违反了法律、行政法规的强制性规定,比如开发商已将土地设定抵押却没有告知购房人,开发商未取得预售许可证等等,根据法律规定,该购房合同无效,购房人有权退房。

质量不合格可退

这里的质量,主要是指,房屋主体结构质量不合格而导致的退房。

付磊介绍,主体结构指的是承重墙、梁、柱等,如果发生地基基础的沉降超过允许变形值,钢筋混凝土构件产生变形、裂缝,砖石结构没有足够的强度和刚度等质量问题,并经工程质量检测机构重新核验,确属主体结构质量不合格的,购房人有权退房。

当然,对于一般的门窗、墙壁等方面存在的质量问题,除非双方有明确约定,否则,购房人无权仅据此退房。

资料片

除此之外,付磊还表示,如果购房人因重大误解而订立的合同,或者在订立合同时显失公平的,或者开发商以欺诈、胁迫、乘人之危的手段使购房人在违背真实意思的情况下订立的合同,比如一房二卖等,购房人有权请求人民法院或者仲裁机构予以变更或者撤销。

但通常情况下,付磊也坦言,购房人想以此作为退房的理由,往往举证较为困难。

楼市情报站

万科·假日风景

项目近期推出101平方米三居室精装户型,起价5300元/平方米。

越秀·星汇凤凰

越秀地产特别提供8套一口价房作为给烟台购房者提供的开年大礼,较市价最高直省4.4万元!此外,星汇凤凰其余在售房源(目前1、2、3、9、10、12、13号楼在售),有9.6折购房优惠,另有一万元新春大礼包(一次性付款总价减一万,或贷款购房助还贷),但此优惠不与一口价秒房同时使用。

佳隆·学府铭座

项目起价7850元/平方米,销售均价8300元/平方米,购房享受1万抵6万房款优惠。

金桥·澎湖湾

二期89—182平方米板式海景雅居热销中,销售均价5900元/平方米,参与无忧购房计划最高4.5%返利,可退房或补差,保增值保收益。

东方盛景

多层项目已经封顶,销售均价6000元/平方米,全款享受9.5折优惠,按揭无优惠。

云顶蓝山

项目售价稳定,销售均价为12000元/平方米,一次性付款可以享受9.8折优惠,按揭9.9折优惠。

慢城宁海

销售均价4800元/平方米,最低价格4100元/平方米,团购享受超低9折优惠。

星河城

项目销售均价5500元/平方米,最低价格5100元/平方米,购房送两万的车位优惠券。

马山寨海景豪庭

起价9000元/平方米,均价12000元/平方米,一次性付款9.5折优惠,部分房源赠送标准车位。

福道家园

销售均价6500元/平方米,全款购房享9.8折优惠,即日购房享受交一万抵三万总房款优惠。

闫丽君 整理

中介公司里一片忙碌

二手房市场开始热起来

专刊记者 宋振东

近日,记者走访港城部分二手房中介公司了解到,随着春节假期的结束,一度冷清的二手房市场开始回暖。记者看到,中介公司的房产经纪人已经开始忙碌起来,业务电话往来频繁,不少大型中介公司门店里前来租房买房的人也多了起来。

>>中介公司也搞促销

6日,记者在芝罘区某中介公司看到,玻璃墙壁上贴满了各类房源信息,六七位房产经纪人正在忙于电话联络房源。

随后,记者来到芝罘区解放路一家大型中介公司门店,看到这里的房产经纪人同样在忙碌着联络房源。一进门,马上有一位王姓房产经纪人接待了记者,待了解清楚是租房后,又详细询问了所需房源的要求。随后,从公司的房源数据库中调出了4套符合要求的房源,并联络房主看房事宜。

王女士告诉记者,现在公司正在搞活动,租期达到一年以上的,可免租客的看房款,往常看房要交100元看房费。

>>房源充足 价格变化不大

走访了7个大中型连锁经营的中介公司,记者发现,目前二手房市场房源充足,各种面积的房型都有,租赁和销售的二手房价格,与春节前相比,几乎没什么变动。

在芝罘区解放路某中介公司门店,房产经纪人姜女士告诉记者,华侨学校附近的一处一居室房源,冰箱、洗衣机、热水器等家电齐全,租金为1100元/月;解放路附近的一处两居室房源,面积70多平方米,同样各类家电齐全,租金为1200元/月。这样的价格与春节前相比,没有变化。

记者来到莱山区烟台大学附近某房产中介公司门店。门店负责人张经理介绍,经过了一段时间的淡市,手头也积攒了不少房源。目前公司给类房源充足,一居室两居室三居室的房型都有,随时可以看房。

>>租的多 买的少

随后,记者来到莱山区某房产中介公司。

“从三十几平到两百多平,我们这里都有,房源就在附近,你是租赁还是购买啊?”一位房产经纪人正在招呼前来看房的顾客。

“现在是想先租一套一居室的小户型自己住,最近也在考虑买。”顾客说道,“不过,现在不是都在说房子要降价吗?想着等等看再定吧。”

“其实,对小户型而言,除了首付,买和租的月付差不多的。”随后,门店负责人高经理告诉记者,春节过后,二手房市场迎来租房高峰,外来务工族、返乡族、学生族等成为这个阶段最主要的客源。

◓楼市一周

中建:元宵举办喜乐会

龙年伊始,中建·悦海和园营销中心在2月4日和5日举办了隆重的闹元宵活动。该活动受到了广大置业客户的高度关注,纷纷打进电话咨询活动与楼盘情况。活动中,项目现场张灯结彩,节日气氛浓厚。广大客户带着家人、朋友和中建·悦海和园的全体工作人员欢欢喜喜闹元宵。春节刚过,活动现场的景象为70万平方米浪漫海岸住区延续着火爆的场面,当天成功认购3套房源,为淡市营销开了个好头!

5日上午9点,诸多客户便兴高采烈来到项目营销中心,猜灯谜,赢礼品;提花灯,领元宵;吹糖人,亲手制作糖葫芦;工作人员热情体贴,客户玩的十分尽兴,许多客户纷纷表示,和这么多人一起闹元宵还是头一次,中建·悦海和园精心策划的这场元宵活动真的是太有意义了。

在活动之余,客户来到项目营销中心的最主要目的就是关注项目的最新动态。许多新客户也借助这次活动对项目有了深入的了解,表示项目的浪漫色彩和高品质的服务令他们印象深刻,或自住或投资都有很大升值潜力。

万科:果味飘香元宵DIY

2月4日、5日,万科·假日风景营销中心里,五彩花灯似锦,果味元宵飘香。一场热热闹闹的元宵佳节喜乐会即将拉开帷幕。

2011年,万科·假日风景以其约37万平方米高品质全精装社区和万科物业管理优质的服务,在强大的万科品牌支撑下,深受烟台购房者的亲睐。2011年度狂销逾1000套,缔造了烟台楼市又一销售奇迹,雄踞福山区开发区销售冠军宝座。此次“甜蜜元宵果然爱”活动,是在传统元宵佳节来临之际,在“因为爱情——万科爱巢计划”的活动月主题指导之下,举行的一场新老客户答谢会。在现场,进行了有奖灯谜竞猜、在制作师的指导下亲手进行元宵DIY。让一场妙趣横生、别有风味的元宵喜乐会,伴着您和您的亲友,共庆元宵佳节。

万科·假日风景位于福山区永达街与奇泉路交汇处西300米,约37万低密度大社区,75-105平方米精装产品,全配套、好服务,都市一族置业首选!

2012婚房计划 六大主题温暖楼市

“2012就要来了,我们结婚吧!”尽管是句玩笑话,却成为不少人结婚的宣言。压抑了一年的购房需求以后,越来越多的年轻人成为最为刚需一族,这些迫切想要解决首套置业问题的群体正在迎来最佳购房时机。

龙年开春,搜房网全国314城联动推出2012春季攻市e婚房计划,为新人置业出谋划策,为刚需一族提供置业优惠。本次活动涵盖“婚房置业大调查”、“万人看房团”、“网络房展”、“青年置业大讲堂”、“帖子换婚礼”以及“我为婚房狂”六大主题。搜房网业主论坛也将推出“帖子换婚礼”、“微情书”、“寻找我的甜蜜看房身影”、“幸运大转盘”等系列活动!

2月26日,烟台搜房网龙年首场看房团启动,横扫芝罘区、开发区、福山区、莱山区、高新区11个最热点刚需楼盘,再掀港城楼市特惠风暴!我们将一如既往地为您争取独家购房折扣,全程免费。**报名报线0535-6276071、6276072。**