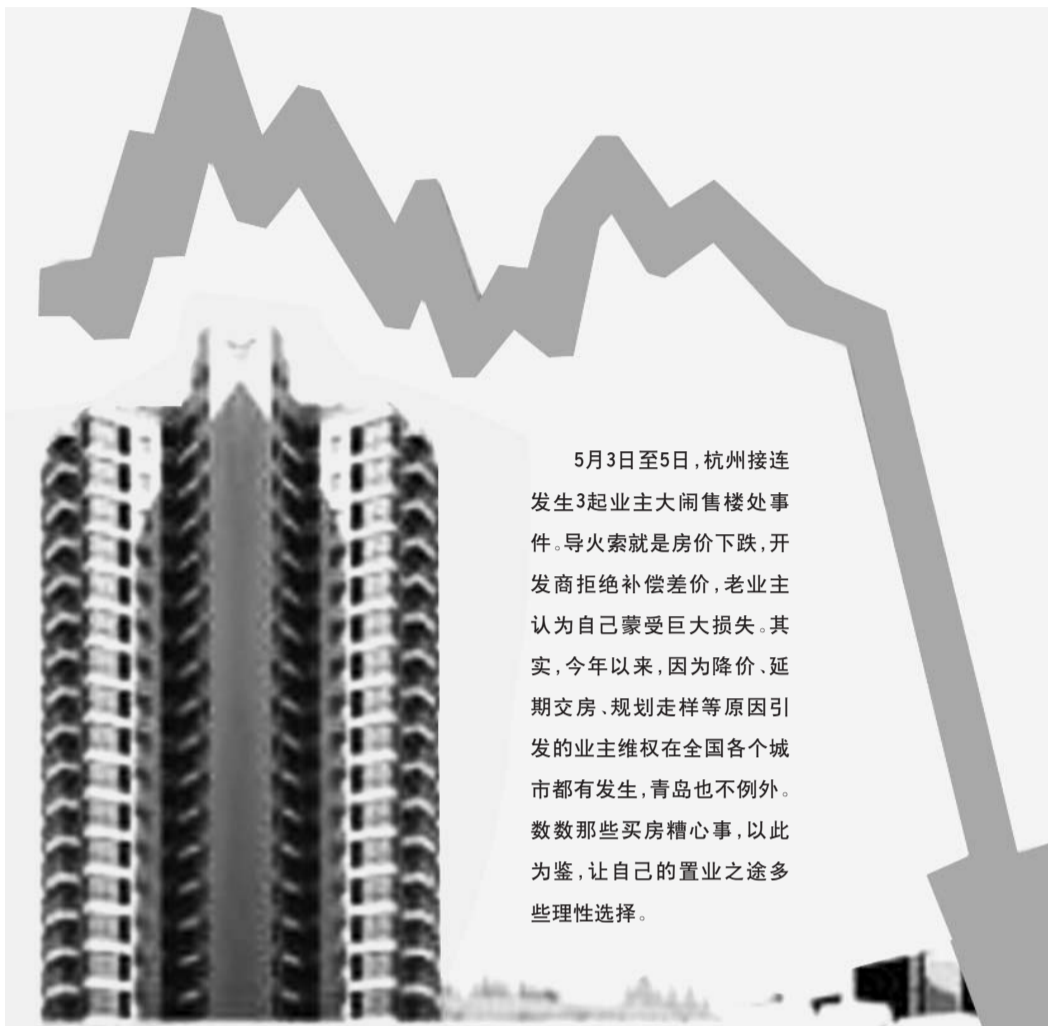


数数买房那些糟心事

□宗禾



5月3日至5日,杭州接连发生3起业主大闹售楼处事件。导火索就是房价下跌,开发商拒绝补偿差价,老业主认为自己蒙受巨大损失。其实,今年以来,因为降价、延期交房、规划走样等原因引发的业主维权在全国各个城市都有发生,青岛也不例外。数数那些买房糟心事,以此为鉴,让自己的置业之途多些理性选择。

刚买了房就降价

2011年的城阳一楼盘降价就曾引发业主砸售楼处。不久前,中海山东路项目也大降价,引发老业主抗议。

面对动辄百万的房子,掏尽一家人的积蓄才好不容易买到,每个购房者寄予房子的不仅是居住还有保值增值的期望,但是刚买到手,开发商就大幅降价,这事确实很难接受。

但是,要想讨要补偿也是一件难事,买卖自愿,想索赔,难!所以买房前一定要考察清楚再出手,对于还有降价可能的项目不防再看看。

小区边存有隐患

不仅因为降价,还有部分项目存在的周边隐患等原因,使得业主聚集起来维权。

不久前,李沧区一项目,就因为开发商卖房的时候没有告知周边可能要建变电站

的事情,后来被业主知道后,引发大范围的抗议上访。

还有一项目,安装的电梯还没正式启用就出了问题,引发业主不满。

很多人买套房,是要住一辈子的,如果还没入住就存在诸多安全隐患,确实让人难以接受。买房前真得研究清楚了周边的规划。

延期交房真熬人

买房另一个头痛事,就

是遇到开发商延期交房。钱也交了,房子却迟迟不能入住,还要在外打游击,无论身心还是钱袋,都受到很大消耗。

市南一项目延期一年多还交不了房,引发业主抗议。遇到这样的事,估计谁都忍不了。影响按期交房的一个重要因素就是开发商资金问题,所以买房前,一定要考察好开发商的实力再出手。

楼市一周行情速递

青岛各区房价行情

市南区东部	(17,081元/平方米)
市南区西部	(15,866元/平方米)
市北区	(12,710元/平方米)
四方区	(10,099元/平方米)
李沧区	(9,147元/平方米)
崂山区	(21,038元/平方米)
城阳区	(7,020元/平方米)
开发区(黄岛)	(8,054元/平方米)
即墨市	(5,730元/平方米)
胶州市	(5,377元/平方米)
胶南市	(6,288元/平方米)
平度市	(4,794元/平方米)
莱西市	(4,301元/平方米)

青岛各区租金行情

市南区东部	(36.44元/月/平方米)
市南区西部	(29.24元/月/平方米)
市北区	(27.12元/月/平方米)
四方区	(21.44元/月/平方米)
李沧区	(16.63元/月/平方米)
崂山区	(29.98元/月/平方米)
城阳区	(18.21元/月/平方米)
开发区(黄岛)	(17.36元/月/平方米)
即墨市	(9.74元/月/平方米)
胶州市	(12.27元/月/平方米)
胶南市	(11.27元/月/平方米)
平度市	(10.90元/月/平方米)

四招化解购房常遇纠纷

□宗禾

一、房产证造假咋识别?

购房者一般都知道买房时要看“五证”,但却忽略其内容或无法判断其真实性。购房者要谨防开发商和销售商异地或其他合作开发商的手续卖房。比如,两家单位合作建房,其中没有销售手续的一方顺势借用与其合作的另一方开发商的手续出售自己的房屋。

支招:购房者对证书的内容应注意以下几个方面:所购商品房是否在《商品房预售(销)售许可证》允许销售的范围内,要具体到楼号。《国有土地使用证》中是否注明为“出让”,而不是“划拨”。所购房屋是否是在《国有土地使用证》中标明的土地上所建。所购房屋是否在《建设用地规划许可证》中所载明可以开发的房屋。

二、交房延期怎么维权?

开发商在出售期房的广告中,常常承诺房屋的人住时间。一旦发生开发商不能按期交房时,购房者

维权特别难,因为开发商特别会钻合同漏洞。

支招:购房者在购房合同中对开发商交房期限要详细约定:开发商应于某某期限将合同约定的房屋交给购房者。如届时开发商



无法交房,购房者应给开发商一定的宽限期,允许开发商在该宽限期内交房。但开发商要承担违约责任,违约金按购房者已交付的购房款从合同规定的交房期限到实际交房日期所发生的利息计算。

如宽限期满,开发商仍不能交房,购房者有权解除合同,并有权要求开发商退还购房款及所有利息,并支付违约金。违约金一般按所交购房款的一定比例计算,但一般不能超过所交房款的20%。

三、面积存争议咋解决?

在房屋买卖中,购房者经常就实际房屋面积与合同中规定的面积之间的误差与开发商发生纠纷。购房者签订合同时一定要将合

同中涉及面积的条款搞清楚后再签订合同。

支招:关于面积误差问题,买卖双方订立合同时应该约定实测面积与暂测面积存在一定范围(如3%)内的误差,不视为卖方违约,但双方应按实测面积和合同约定的单价重新结算,多退少补;若实测面积与暂测面积的误差超过一定范围(如3%)应视为卖方违约,卖方应承担违约责任。

四、不满意物业怎么办?

物业管理是购房者长期面临的一个问题,购房者在完成购房手续后入住前,要与物业管理公司签订管理公约,接受物业管理公司的管理,并享受管理公司提供的各项服务。

支招:在签订管理公约时,购房者一定要明确双方的权利和义务。购房者是合同的一方,完全有权利修改管理公约的有关条款,并且有权利保留和选聘新的物业管理公司的权利。

购房者应保留对物业管理公司的选择权。虽然在入住前签订管理公约时购房者无法立即选择物业管理公司,但保留在一定期限(如1年)后选择新的管理公司的权利,以使损失减小到最小程度。