

置业期中考

购房疑难题 处处需注意

龙年已过半,记者整理上半年读者的来电统计,为购房者整理了一份置业复习题本。这些例题是实际生活中购房者遇到的置业难题,而这些问题也是在置业过程中容易碰到的问题,有些问题只需稍加谨慎便可避免。下面科目为购房的三门“主科”,还需置业者认真学习,以免“考试”出错。

科目一: 合同

例题: 读者祁女士购买英雄山路上一套小户型住宅。签约时,由于慌乱,祁女士只是草草浏览了购房合同。回家之后,仔细看合同才发现很多问题。合同中并没有提到房屋出现问题之后的解决方案,而且交房时间也比开发商口头承诺的晚了两个月。祁女士有种被骗的感觉,后悔自己没有

好好看合同。

分析: 由于房屋是手工制作产品,因此,从某种程度上说,即使再好的开发商和建筑商,也难保交房时不会有一点瑕疵。那么,出现问题怎么办?想要尽量避免出现交房纠纷,专业人士建议早做预防,了解合同细节,签字注意核对信息,如有疑问应与开发商沟通协商。济南市建委的工作人员表示:“购房合同很关键,后期出现问题往往按合同办事。”如果存在宣传与合同不

符的情况,可以先做协商,再采用司法解决的方式来处理。

记者建议,在签署购房合同时,购房者应密切注意合同的相关信息,以免后期贷款、收房出现问题。由于目前大多数的购房合同是范本,因此打印的文字一般都是范本的内容,需要注意的是填写的内容和附件,一定要看清楚之后再签字。收房时也会遇到开发商让业主签字确认的内容,凡是签字的东西,一定要谨慎。

科目二: 配套

例题: 吉林的费先生在济南打工近十年,为了方便孩子上学,两年前,费先生在西部某楼盘购买一套房产,当时开发商保证孩子可以上社区配套小学,可两年过去,社区配套学习却没

有如期交付,而费先生去同片区学校报名,学校以不是同一片区为由拒绝接收。

分析: 由于开发商的延期交付,费先生可以要求开发商帮助协商同片区或者就近的学校接收孩子上学,假如房产证没有办理好的话,可由开发商开具业主证明,同时提醒费先生,孩子

的户口如果没有落户济南的话,将以借读身份入学。

业内人士提醒,一般在购房前要考察好开发商的工期进度和开发商资质,以免被开发商的卖房噱头蒙骗,同时要提前与同片区学校联系,如若发生学校延期交付的情况,同片区就学应提供何种材料等。

科目三: 收房

例题: 李女士2009年7月31日购买经十路某项目的住宅,拖了三个月,开发商通知收房。收房时,李女士发现开发商更改燃气线路,原本在室内的燃气线路被安在了阳台上。李女士找开发商协商多次未果,只得拒绝收房。但时至今日,她仍未收房,也没有接到开发商的任何通知。

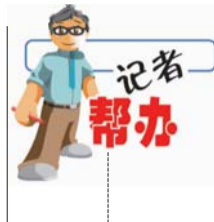
分析: 李女士因没有如期收房,时

过三年也没能住进自己的房子。记者建议,如果房子没有造成无法居住的大毛病,业主还是应该按期、按合同收房;并要求开发商按照房屋保修的约定,要求其对其不满意的地方进行修补。但如果已经影响居住,或不适合居住,就可以向开发商提出退房,或是更换房屋及赔偿。但如果与开发商无法达成一致,可以先向有关部门申请调解,调解不行再协商,如果还是难以解决,就走司法途径。

业内人士提醒,业主在收房时应

理性地区分现存问题究竟是“瑕疵”还是“质量不达标”。如果只是建筑上的瑕疵和纯漏,应该与开发商沟通,让其责令工程部门整改和修复。若业主怀疑是房屋的主体结构质量,就需要向政府相关管理部门查询该房是否经验收合格。而从行政手续讲,商品房项目拿到《竣工验收备案表》等一系列文件之后,就意味着具备了交房条件,自然也证明了房屋的质量是合格的,不存在工程质量不达标的问题。

(楼市记者 马韶莹 杜壮)



这是齐鲁晚报《齐鲁楼市》推出的买家做主角的栏目。如果您在买房、卖房、收房、验房、物业、按揭等方面遇到任何问题,都可以打电话告诉记者,我们会尽最大努力为您分忧,替您解难。楼事无大小,记者帮您办。
电话:0531-85196379
QQ:1796717967(记者帮办)
新浪微博:齐鲁晚报齐鲁楼市

读者求助: 春节放假归来,大地锐城的肖老师发现自己的家就像个“海底世界”:家里到处是水。肖老师联系到物业,物业公司承认是由于公共维护的失误导致肖老师家墙皮、地面、家居被水浸泡。肖老师与物业协商之后,物业答应给肖老师进行房屋修复及赔偿家具损失。但过后,物业迟迟未动,肖老师找到物业,物业答应肖老师先自行修复,随后补给肖老师所有的花销费用。时至今日,肖老师多次与物业协商,但物业总是给肖老师“正在走程序”的说辞,肖老师不知道应该怎样要回属于自己的损失补偿。

权责任的方式主要有停止侵害、排除妨碍、消除危险、返还财产、恢复原状、赔偿损失、赔礼道歉、消除影响、恢复名誉。以上承担侵权责任的方式,可以单独适用,也可以合并适用。肖老师可以要求物业公司承担排除妨碍、消除危险和赔偿损失等法律责任。

律师建议: 记者采访了山东润耕律师事务所白金印律师,白律师给出建议是肖老师可以与物业公司进行协商,尽量以协商的方式解决争议,同时请求业主委员会出面帮助协调处理。如果以上方式不能够解决的,建议走司法程序,在起诉之前可以准备好以下材料:搜集物业公司存在过错的相关证据,如保护好损害现场,对墙皮、地面、家居被水浸泡的情况予以拍照留存等;

案例分析: 肖老师遇到的问题属于物业公司在公共设施维护过程中,存在瑕疵导致业主受损侵权。物业公司本身是存在过错的,按照《侵权责任法》第六条规定:“行为人因过错侵害他人民事权益,应当承担侵权责任。肖老师有权利要求物业公司承担赔偿责任,同时按照《侵权责任法》第十五条规定:承担侵

统计业主损失的物品及损害结果,找出相应的证据,必要时可以申请评估机构进行评估。请相关的法律人员进行帮助调查取证等工作。(帮办记者 马韶莹 杜壮)

有房人,才能终成眷属?!

尚品燕园,成就爱情梦想



花园路·洪楼东·城市精英领地



努力奋斗在从“我”到“我们”的路上,蜗居也罢,裸婚也好,爱情到站,婚姻开场,无论压力来自内心还是丈母娘,买房总是一个绕不过去的槛。

尚品燕园,全新推出市场稀缺产品,让您安家燕园,从此甜蜜无负担。

北大资源集团
PKU RESOURCE GROUP

70-80m²两室、108m²三室创新宜居户型

◆山东北大资源倾力打造之高品质社区 ◆毗邻洪楼商业中心,悠享10分钟便捷生活圈 ◆超高绿地率,自然与人居完美融合 ◆围合式小区,超宽楼间距 ◆周边名校林立,尊享全程教育配套

0531-66666101

临时售楼处:奥体中路与中林路交叉口

◆投资商:山东北大资源地产有限公司 ◆开发商:济南源泰置业有限公司 ◆营销策略:E-HOUSE CHINA 易居中国 ◆企划广告:巨松林文化(上海)

