

买房签合同注意“自行约定”条款

平时多积累法律知识、细看合同条款,可有效维护自身权益



买房签合同几乎是所有购房者都要经历的过程,合同既是购房者购房凭证,也是未来购房者维权的法律依据。市场上存在很多关于房产的纠纷,为达成成交,有时置业顾问会对购房者做出很多承诺,很多人是因为这些承诺才掏钱买房。但是这些承诺如果写不进合同,就仅仅是过眼云烟。

购房合同为统一模板内文难修改

买房合同签订流程其实非常简单,购房者缴纳完首付之后,开发商给予购房者一个购房凭证或者纸质合同。购房者到银行验证完个人征信后,开发商则会同购房者签订网签合同,购房者凭借网签合同和首付缴纳的收据到银行办理贷款,自此一个购房合同签订完毕了。

很多购房者在填写购房合同时,会对里面的部分条款产生异议,想进行细节上的修改。通常此时置业顾问会告知,此份合同是不能修改的,

购房者唯一能做的就是签字、按手印。但是又有多少购房者能认真的读懂合同呢?合同又是否能修改呢?

一般的购房合同都是经过房管局审核通过的,在项目开始运作之前,开发企业就得将合同及合同附件的内容交给房管局的监管部门进行审阅,当审阅通过后就生效。但在合同签订的过程当中是不能够对里面的条款进行修改的,购房合同签订的基础不是建立在双方协商的基础上,所以没有修改空间的。



购房合同附件要看好

有过买房经验的都知道,在签订合同的时候通常置业顾问都会催促你抓紧时间签字,当你细看条款的时候,置业顾问也会说条款都不用看,也不能修改,你只需要签字盖章。虽然购房合同是经过房管局审核的统一模板,但是在附件中或许会存在你没注意到的霸王条款。

市民王女士就遭遇过霸王条款的事情,当初购买的是期房,面积为113平米。但是当交房的时候开发商却说再补交一部分房款之后才能拿到钥匙,开发商的依据是房屋实际面积为121平,超出原购房面积8平米。这样一来王女士就要多支出房款和契税等费用合计7万余元,王女士当场就拿出了购房合同,翻到了“面积确认及面积差异处理”一页,上面明确标明商品房交付后,若产权登记面积与合同约定面积发生差

异,误差在3%以内部分的房款由买受人补足,超过3%部分的房款由出卖人承担。王女士根据这一条款要求对方承担相应义务,不料对方以紧接着的“双方自行约定”中的一条“产权登记面积以有关部门核定为准”,推脱合同面积与实际面积不符是签订合同时公司以外人员核定错误导致,与公司无关,因此不负任何责任。

法律知识缺乏,使得购房者根本读不懂合同里的条款。一份正规的购房合同几乎都在20页左右,任何一个普通人都难以在较短的时间里,读懂读透里面的具体细则,所以在签订合同的时候购房者基本都属于被动方。购房合同在售楼处都是应该进行公示的,跟开发商在售楼处公示五证一样,但是很多售楼处都没有将合同进行公示。

内部合同不具法律效力

购房者在缴纳首付款之后与网签之前其实还存在多签一份合同的情况。在无法确认购房者贷款是否能通过的前提下,开发企业收下首付款之后都会和购房者签订一份开发商自己的内部合同。这份合同通常不受法律保护,只是对购房者缴纳首付款提供文字上的证明而已。此时一旦发

生纠纷,购房者的权益是无法受到国家保护的,因为此份内部合同在签订的时候就已经不符合法律规定。当购房者确定可以贷款之后,开发商会将之前和购房者签订的内部合同收回,此时会给购房者一份具有法律效力的网签合同,这份才是购房者手中最终的合同。

说得再好合同里没有也白搭

一个好的置业顾问,不仅是销售能手,更是一位心理咨询师。通过简单几句话,就可以大体知道来访者的经济实力、购房需求和此单的成交概率,所以很多置业顾问话都会讲到你的心坎里,你高兴的就把房子给买了。但是置业顾问的很多说辞都是不会体现在购房合同里的,比如说交房时间、后期的物业管理、学校配套等等,所以在购房时,不要把置业顾问的话理所当然的就当

合同里的某个条款,在签订合同的时候要留意合同里是否有置业顾问当初向你承诺的那些事情,如果确定合同中不会体现,那你就得多留个心眼了,房子到底买还是不买。

所以购房者在购房以前和在签订购房合同时,一定要多准备一些对自己有力的证据,这样一旦未来发生纠纷,购房者还可以进行自我维权,保护自己的权利。

相关链接

结婚季到来 专家支招购婚房

对于每个准备成家的青年人来说,家就是一个最为温暖的地方,就算不大但一定要是自己的,“我的地盘,我做主。”正是由于青年人有这样的需要,我们看到自去年楼市调控以来,以结婚为目的的购房仍然成为市场上的购房主力。而购房需要注意哪些问题呢?

完美生活缺一不可

购房需要量力而行。买房看房之前,可先预算一下自己的经济状况,从而分析一下什么区域面积多大什么价位的房子适合自己。据此来决定购房时可接受的付款方式、首付款和婚房总额。一般房贷月供不超过在两人月收入的50%,以30%左右为宜。当下准新人购房预算一般都会控制在60-120万元之间,大部分选择贷款购房。建议新人们根据自身情况尽量选择贷款年限较长的类型,既缓解自身的还贷压力,又能保证生活质量。另外个人的信用资质决定了贷款额的多少,贷款购房前也应该提前充分了解自己在银行的信用评价。

周边配套完善

在快节奏的城市中,新居交通环境、周边配套是否方便就显得格外重要。最好能够兼顾双方的上班时间成本,同时要与双方父母住房距离适宜,三方交通便捷处应该是首选,最好临近公交、地铁、轻轨等地。小区周边最好有超市、饭店、银行、医院、娱乐场所等商业配套设施,满足夫妻日常消费和休闲。此外,子女的教育问题亦很重要,需适当考虑婚房所属的学位地段,周边是否有学校、幼儿园、培训机构等。孩子教育问题关系到其未来,不容小觑。

性价比高才是王道

新婚燕尔的年青一代,对于户型的要求非常苛刻,既要时尚新颖,又要有足够的私密空间,所以新型复式结构和两居室结构都是不错的选择。不论是从经济还是从使用方面来说,不勉强、不浪费是最好的选择。很多新人考虑到以后子女的需求,首次婚房往往喜欢买面积大、房间多的户型,虽然看似目光长远,但是入住后往往会造成空间的浪费,同时存在贷款压力过大等负面影响。新人首次购房还是不应追求一步到位,一味地求大求全只能给未来的生活带来压力。一般而言,两居室相对比较实用,而且不会浪费空间,即使未来有了小宝宝,也能满足使用需求。总而言之,对于经济能力有限的新婚族来说,性价比高才是王道。

地段选准好投资

婚房一般用于婚期过渡,而非长久之计,随着经济条件改善,子女的出生,日后可能考虑转向改善型置房。因此购置婚房也应考虑其投资价值,选择具有升值潜力的地段,便于日后转手或出租。

