

细数房屋交易常见十大纠纷

近年来,随着房屋交易的日趋频繁,房产市场上的买卖纠纷不断,尤其在调控政策频繁出台的背景下,房产纠纷更如井喷般涌现。房产市场的交易存在着严重的信息不对称现象,比如购房者往往对房子不甚了解,对所需要的手续也不甚了解,如果没有相关约束,那么掌握信息相对少的一方将面临众多问题和纠纷。据调查显示,六成以上的购房者都曾遇到过房产纠纷。如何规避纠纷?本报总结十大纠纷仅供参考。

定金纠纷

定金纠纷一直是房产纠纷中非常典型的代表。签订合同时定金必须以书面形式进行约定才有法律效力,在合同法中适用定金罚则:给付定金一方如果不履行债务,无权要求另一方返还定金;接受定金的一方如果不履行债务,需向另一方双倍返还定金。因此,对于定金的约定必须全面,尤其是对于定金退回的适用情况要进行明确约定。

一房二卖纠纷

所谓一房二卖是指出卖人先后或同时以两个买卖合同,将同一特定的房屋出卖给两个不同的买受人,又称房屋的二重卖。

一房二卖是经常遇到的房产纠纷。规避一房二卖的出现,要从以下几个方面进行防范:第一,购房者要确保定金是交付给房屋所有权人也就是出卖人;第二,查看出卖人的身份证明,房屋所有权情况,最好将房屋所有权证书提存;第三,大宗交易最好不要一次性付清;第四,及时做好网签。

承租人纠纷

很多买卖合同签订完之后,往往由于承租人主张优先购买权,而导致原先的买卖合同无效,由此也造成了一系列的纠纷。购房人在购买房产时要对房屋的使用情况进行调查,如果有承租人存在,可以要求承租人出具放弃优先购买权的书面文件。

房屋质量纠纷

房屋质量纠纷是房屋交付之后购房者经常遇到的问题,质量问题常见的有裂缝、渗漏、墙皮脱落等。房屋出现质量纠纷,有这么几种解决办法:第一,可向建设行政主管部门投诉;第二,协商解决;第三,向仲裁机构提起仲裁;第四,借助法律手段,维护自己正当权益。

中介费纠纷

通过中介签订房屋买卖合同,由于种种原因,导致最终合同无法履行,想要回中介费,中介公司却不退回,索要中介费纠纷也是常见的房产纠纷之一。这种情况要具体问题具体分析,看一下导致合同无法最终履行的原因是否是中介方面的原因引起的。签订三方协议时,可以在协议中对中介费的退回情况进行具体的约定,合同适用意思自治原则,合同内容不违反法律强制性规定,对合同签订方均具有法律效力。

房屋广告不实纠纷

广告是购房者了解房屋的第一手资料,其真实性与准确性会直接影响着购房者的决

定,但是当购房者去收房的时候却往往看到的是另外一种情形,广告中应该有的假山没有,美好的绿化环境没有,公立学校变成私立的了。面对此种情况,购房者购房时,可以将广告中有的事物写到合同中去,并约定如果缺失要承担相应的违约责任。

共有房产单独

处分纠纷

这种纠纷一般出现在处分夫妻共同财产的情况下,如果购房者没有相关经验,没有事先进行详细的调查,不看房产证,没有相应的警惕性,很可能面临着合同解除,无法购买房产的法律风险。因此,在购买房产之前,一定要查看房产证,询问财产是否有共有关系。

小产权房买卖纠纷

小产权房价格较低所以很多人购买,但是买卖这种产权性质的房屋存在着巨大的法律风险。首先,买卖小产权房的行为是法律的禁止性行为,一旦发生纠纷,卖房者如果回房产,买卖合同一般情况下会判定无效,而退还房产。因此,小产权房不要买卖交易。

房屋配套设施

使用纠纷

很多小区在交付业主使用时面临这样一个问题,人是入住了,可配套的暖气、煤气、水电、宽带却不能及时使用。按照法律规定,房屋配套设施(包括水电气等)通常应在房屋交付时同时具备使用条件。但是,如果未能达到要求,现行法律中并未明确如何承担违约责任,因此,配套设施不能及时使用,目前主要依据合同约定来追究违约责任。房屋买卖双方在签订合同时,对于配套设施可以在合同中单列一条款进行约定或者签订补充协议进行约定。

户口迁出纠纷

很多购房者买了房产之后想把户口落到所购买的房屋下,却发现原房主的户口还在里面,新房主要求将户口迁出,却迟迟得不到解决,这样的户口迁出纠纷时有发生。户口的条款在房屋买卖的格式合同中并没有单独的一条,因此,需要购房人补充进去或者签订补充协议进行约定,在合同中一定要约定户口迁出的相关问题,以及承担违约责任情况。合同中有约定才有处罚性和执行力。



园林更美配套更全 恒大城盛大亮相

恒大集团凭借济南恒大绿洲和济南恒大名都两个精品项目在省会迅速树立起品牌优势。宏大的园林景观、完善的社区配套、高品质的精装、突出的性价比,一直是恒大市场制胜的关键。近日,恒大济南第三个项目恒大城盛大开放,凭借其园林和配套的全面升级,吸引了大量置业者看房。

东城中央,发展前景广阔

济南恒大城是恒大集团在济南继恒大绿洲、恒大名都后开发的第三个精品项

目,是规划面积达160万平方米的又一城市综合体项目。项目位于快速发展的东部新城,工业北路与刘智远路交叉口。所在片区规划有济南新东站。将来新东站落成后,恒大城所在片区将扼守交通枢纽地位,与铁路、交通、旅游相关的一系列产业链条也将全面激活。

目前对东部新城内各片区板块来说,恒大城所在片区的交通和生活配套设施已经非常完善,BRT6和8路、40路、106路、K57路、307路等多路公交途经项目;周

边有华联超市、肯德基、十八中学、苏宁电器、农行、建行,工行、市立三院等配套设施。未来的王舍人片区将以此为基础,完善基础设施建设,优化商业布局,形成一个与奥体片区、高新区、唐冶新城相呼应的城市区域。

园林配套全面升级

恒大城的项目负责人告诉笔者,恒大在总结了济南前两个项目的经验后,对恒大城进行了全面升级。恒大城是一个城市综合体项目,

拥有70万平米的商业配套。除了配套五星豪华会所和14000平方米全天候运动中心、国际双语幼儿园以外,还配有大型购物广场、酒店式公寓、5A甲级写字楼、五星级豪华酒店。

恒大城的园林也全面升级。走进恒大城,一进门就是四排胸径60厘米以上的银杏、国槐,彰显了高端社区的品质。社区中央是11000平方米的阔景内湖,多个主题景观小品如璀璨明珠错落有致的镶嵌于园区。园林和配套的全面升级将为购房者



带来信心。

超级大盘值得期待

据了解,济南恒大城总建筑面积160万平方米,整个社区分四期开发。其中首期总建筑面积达26万平方米,规划有7栋高层住宅,围绕

湖景建设,共20个单元2000余户,设计为90平米的两房产品、90-140平米的三房产品及150-160平米的四房产品。项目所售住宅全部(首层除外)为精装修设计,装修标准为1500元/平米,预计于近期发售。

中建·瀛园 留给济南的一扇大宅门

4月17日,为期三天的济南春季房地产交易会于舜耕会展中心圆满落幕。展会期间,展馆内人潮涌动,气氛火热。回顾此次房展会上的焦点,最引人关注的是济南首席纯中式山湖别墅——中建·瀛园大宅门风格的展台,项目凭借独具中国人居魅力的中式建筑风格和稀缺的城市自然资源,成为市场中的翘楚,备受购房者青睐。

据介绍,历经3年精心铸造,中建·瀛园独有魅力现已完美展

现:尊贵感、经典感、浑然天成的气质,以及与城市、山水的融合感,使其成为济南高端别墅的一枝独秀,城市人居典范。

中建·瀛园,根据中国居住文化为线索,凝聚中式建筑精华,以“院园宅”的围合之势,营造出院中有园,园中有宅,宅中有院的空间尺度,塑造出显而不露的内在气韵。朱红宅门、飞檐简瓦、筒练窗花、抱鼓石等诸多中式风格元素的运用,每一处细节都凸显出中式宅院的独特与

神韵。

别墅的居住环境,是众多高端人群选择与衡量的重要因素。作为济南首席水岸中式大宅,中建·瀛园紧邻1500亩长清湖,东靠双龙山,大沙河环绕其间,山与水完美融合。把人、建筑与自然巧妙地融合在一起,塑造原生自然山水的居住感。

正是由于中建信和地产“建最美的建筑,做最好的环境”这一份坚定的信念,除了尊重外在的原生自然外,更注重内部园林

景观环境的营造。中建·瀛园依托天然景观条件,打造三重立体园林,凸显中国传统园林韵味的景观环境。循原生态地貌,依原坡地布局体现中式建筑与自然的完美融合。以相地因借、构园得地为造园理念,追求建筑与自然的和谐,营造山重水复的中国园林神韵和曲径通幽移步异景的美感,真正做到亲山、亲水、亲园,达到“天人合一”的境界。

5月,纯中式别墅样板区盛大公开,恭迎品鉴!

蓝石·大溪地 业主钓鱼大赛开竿

蓝石·大溪地2011业主春季钓鱼大赛活动即将于五一期间在白鹭湖开竿。

蓝石置业一直对业主提供着无微不至的关怀和服务。此次活动主题为“畅享自然,渔乐生活”,旨在丰富业主的业余生活。垂钓场地特意选在了水域最为开阔的原生白鹭湖畔,近1200米黄金水岸,碧波荡漾,水鸟翔集,全城罕见。大溪地用全城绝无仅有、只此一处的自然资源优势奉献给业主一场淋漓尽致垂钓体验,让业主们在充分享受到大溪地稀缺自然之美的同时,增进社区邻里间的沟通与交流,体验良好的生活氛围。



蓝石·大溪地实景图

钓鱼大赛业主以家庭为参赛单位,为了保护大溪地良好的生态环境,活动中处处体现生态环保理念,大赛特别设置放生活动。在钓鱼大赛的最后,参赛家庭会进行现场评选,现场颁发鸿运当头奖、大开眼界奖、大力水手奖等多个大奖。

钓鱼大赛结束后,每个参赛家庭将得到两张大溪地体验卡,体验卡可赠送给亲朋好友,用来参与大溪地篮球场、网球场、儿童游乐场、宠物活动区的体验活动,感受大溪地独一无二的生活之美。

东部置业 首选章丘

2011年,随着国家楼市宏观调控政策的不断出台,各大城市相继迎来了商品房市场的限购细则,曾几何时,济南的不动产投资作为最为稳定、财富回报最高的财富管理手段,在政策空前严厉的今天,已经面向投资者逐步关上了大门。但在真正投资者眼中,危机往往意味着转机,济南限购让济南关闭了一道门,却在章丘打开了一扇窗。

根据章丘市政府最新规划,“十一五”期间,章丘仍将矢志不渝的推进“城市西进,对接济南”的发展目标,加快建设章丘作为省会东部首席卫星新城的城市地位,打造真正适合主流人居的中央生活区,在吸引更多的济南人过来生活的同时,为将来的济南章丘两地大融合做好前瞻规划。据最新消息,在交通方面,规划实施章丘城区北外环,世纪东

路北延、双山西路北延和经十东路与高教基地地下通道已经提到议事日程,建成客运枢纽站。去年新火车站已经建成使用,并争取了动车组停靠,今年,将把现在的汽车站搬到新火车站附近,让火车、汽车连为一体,打造客运枢纽站。这也是章丘打造“区域交通现代化,城乡交通一体化”示范区的重要组成部分。

正是如此的投资规划大手

笔,令具有前瞻眼光的投资者看到了章丘楼市的美好未来,近期章丘楼市成交与往年同期相比有较大上涨。笔者从章丘市新政府仅一路之隔的通道·山水泉城售楼处了解到,由于章丘市楼盘不在济南限购令范围之内,近期该楼盘的二期产品锦园,凭借过硬的产品品质和道通置业5周年华诞购房巨惠,受到济南投资者的高度青睐。