

一看房企资质 二审预售合同

# 业内人士支招无忧购期房

本报记者 吴江

买房对于真正意义上的刚需置业者而言,绝不仅仅是一件花费大量积蓄就可以圆满解决的事情。要想新房能如期交付,要想住进新房之后能省心省力,前期耗费大量精力储备足够的购房知识、了解相关注意事项绝对不可或缺,这是普通购房者规避风险、防范纠纷的法宝。尤其在签订购房合同前,仔细审核企业资质和购房合同可以为置业者免除不少后顾之忧。

目前,商品房预售已是非常普遍的做法。商品房预售是指房地产开发企业在建设商品房的工程尚未竣工前,将正在施工的商品房预先出售给购买者,购买者交付定金或预付款,在合同约定的未来一定时间拥有现房的房地产买卖行为。由于购买期房往往能享受相对较低的价格以及更大的选择范围,不少置业者都会选择购买期房。业内人士提醒广大置业者,购买期房两步规避纠纷:一看房企资质,二审购房合同。

## 多方了解企业资质

关于企业资质,置业者不应盲目相信企业的宣传材料或者官方主页上的信息,连卖瓜的王婆尚且懂自卖自夸的道理,你会相信深谙楼盘吹捧炒作之道的房企们会实话实说?所以不必把一些官方数据、荣誉太当回事,而应多方获取信息,全方位的了解企业实力和口碑。

企业给出的官方信息,可以着重看看企业的规模和含金量,以及企业已开发的项目。一般而言,旗下项目数量多、地段好,就说明企业有一定的实力。如果项目中有城市地标性建筑,那更能说明问题。

另外,可以多从其他渠道打听房企信息。比如二手房中介,他们对一定区域内各房企的各个楼盘有比较全面、详实的信息;比如已经入住的业主,他们对某个小区的居住体验、物业服务、建筑质量最有发言权;比如相关的网络论坛、贴吧,这些地方往往容易集中现实生活里无处投诉的牢骚和抱怨,是了解百姓口碑的好去处。这样,就可以相对真实的还原一个房企的实力和信誉,对他的产品形成大致印象。

另外,应该重点注意房地产开发企业预售的商品房应具备的条件。《城市房地产管理法》对商品房预售的条件作出以下规定:

已经交付了全部土地使用权的出让金,取得了土地使用权证书。拥有合法的土地使用权是房地产开发企业进行房地产开发和预售的前提条件,在未取得土地使用权的土地上开发的房屋是非法建筑。购买者要在购买前要求验证开发企业的土地使用权证,以确保该房屋的合法性。

按照预售的商品房计算,投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上,并且已经确定施工进度和竣工交付日期。

此规定是为了保障工程建设的稳定性和如期交房,避免开发商过分依赖预售款从事项目开发,防止无法如期交房损害购房者的利益。

## 仔细检查预售合同

预售合同非常重要,一份责任清晰、数据明确的合同,能帮助置业者减少许多不必要的麻烦。据某从业多年的置业顾问介绍,检查购房合同,应着重看这样几点:

主体双方要细致、明确,即房地产开发企业和购房人,应写明双方的名称地址等。预售的商品房的基本情况要尽可能的具体。预售合同应明确记载预售的商品房的所在地区、座落、土地使用权证号、土地使用权取得方式、土地使用性质、建设工程规划许可证号、商品房预售许可证号、房屋建筑面积、房屋结构、房屋竣工交付日期及附房屋平面图等。

预售商品房的面积应以平方米为单位计算,并明确是建筑面积、使用面积还是其他面积。“预售面积和最终的实际测量面积有出入是很正常的,但是合同中必须规定误差多少,超过误差范围如何赔付。”该顾问介绍。



包括单价和总价,如每平方米多少元、总价多少元。我国《城市房地产管理法》虽然对商品房预售的条件和程序进行了规定,但对预售款实收的数额和期限却没有统一的规定,当事人应在合同中明确。

房屋交付方式和期限。逾期交房的免则条件。例如合同中可以约定由于一定的自然事件,如地震、洪水、恶劣天气的影响,房地产开发企业的交房期限可以

合理顺延,如果无意外情况而延期交房,房企应承担怎样的责任。

物业管理条款以及一旦出现纠纷的解决方式,如选择诉讼还是仲裁。

“目前的购房合同大都是住建委发布的统一范本,基本不会有大的漏洞或者说故意设置的消费陷阱。但在细节上,消费者仍然需要仔细审核,在购房前明确各自责任和义务。”该顾问说。



## 精品楼盘推荐

加入齐鲁晚报看房团,一起去砍价!  
QQ群号: 1964325 电话: 0633-8308129

### 百替·荷兰新城



**建筑类型:** 多层  
**楼盘位置:** 碧海路西,桃花岛对面  
**售楼地址:** 碧海路西,桃花岛对面荷兰新城接待中心  
**绿化率:** 40%  
**主力户型:** 50m<sup>2</sup>—188m<sup>2</sup>  
**起价:** 5180元/m<sup>2</sup>  
**销售状态:** 现房在售  
**开发商:** 百替集团有限公司日照分公司

#### 项目优势:

阳光海岸·荷兰新城位于日照著名的风景区——山海天旅游度假区一线海景中心地段,距海仅有100米,地理位置得天独厚。东临大海,著名风景区桃花岛与小区隔海相望,西倚卧龙山,整个小区处在依山傍海的位置。阳光海岸·荷兰新城现处于日照市沿海规划的六大主题公园和六大浴场的核心区域,五万平米的第四海水浴场及码头公园的位置,在日益完善的一线海景中,必将成为以度假、休闲、养生、投资为一体的高档滨海社区。

### 兴业·新营华府



**建筑类型:** 高层住宅  
**楼盘位置:** 新市区泰安路与威海路、文登路交会处  
**售楼地址:** 新市区泰安路与威海路交会处  
**总建筑面积:** 35万平方米  
**销售状态:** 火爆热销  
**销售电话:** 0633—3218866 3218877  
**户型面积:** 88—140 m<sup>2</sup>  
**开发商:** 兴业房产

#### 项目优势:

兴业·新营华府由15栋高层住宅与1栋高层公寓组成。市政府、银座商城、新玛特购物广场、日照中心商务区中央通海绿廊等高端配套环伺周边;日照植物园、奥林匹克水上运动公园、万平口风景区近在咫尺;西侧与新营幼儿园、新营小学、新营中学仅一路之隔,尊享名校教育资源,是兴业房产倾力打造的中央商务区传世学府豪宅。

### 天德·海景城



**项目名称:** 天德海景城  
**楼盘位置:** 海曲东路、绿舟路交汇处  
**总建筑面积:** 219562 m<sup>2</sup>  
**绿化率:** 45%  
**主力户型:** 68—130 m<sup>2</sup>  
**售楼地址:** 海曲东路、绿舟路交汇处  
**销售状态:** 2012年6月6日认购  
**均价:** 待定  
**开发商:** 日照市天德房地产开发有限公司

#### 项目优势:

天德海景城毗邻世帆赛基地、万平口景区,与日照规划展览馆一路之隔,项目占地38亩,计划投资4.9亿元,总建筑面积近22万平方米,其中,规划建设52层和56层两栋双子型商务楼;地下三层规划建设1500个停车位的大型停车场;地上五层裙楼计划招引五星级国际酒店入驻。天德海景城集酒店服务、商务办公、休闲娱乐于一体,建成后预计可吸纳600多家企业总部、港口物流、船代货代、金融保险、星级酒店等现代海洋经济企业和现代服务企业入驻,是服务半岛蓝色经济区发展,聚力建设鲁南临港国际商务区的重点产业支撑项目。

### 城建·绿色佳园



**建筑类型:** 小高层/高层  
**楼盘位置:** 临沂路西+迎宾路北  
**营销中心:** 绿色佳园会所  
**总建筑面积:** 11万平米  
**绿化率:** 40%以上  
**销售情况:** 5.1开盘  
**销售热线:** 0633-2989888/2989777  
**户型面积:** 81—197平米  
**开发公司:** 日照城建集团

#### 项目优势:

绿色佳园是日照城建集团以“绿色低碳”为理念鼎力打造的日照首个绿色低碳项目,荣获住建部颁发的“一星级绿色建筑设计标识证书”。项目绿化率40%以上,仅小区中心景观面积就有13000余平方米,内部设置7处休闲广场及网球场,让您享受喧嚣之外的绿色低碳生活。绿色佳园融低碳、科技于一身,打造三重舒适体系:舒适环保生活体系、绿色节能生活体系、保温隔热降噪体系,全面引领您的品质生活。小区更配备四重安防系统,为您打造“日照最安全社区”!