

●热线解答

选择投资橡树湾,值吗?

帮办提醒:投资楼盘要全面考察,莫让低房价忽悠了



□记者 李园园

近日,市民李女士来电,现在想投资一套小公寓房,发现位于莱山区的一个楼盘,正在举办“现房3988元/平方米起,五人制团购进行时”活动,单从价格上看,李女士有点动心,但是价格虽低,不知道项目靠不靠谱,于是就向今日烟台购房俱乐部咨询。带着李女士的疑问,记者对该项目进行了实地走访,并咨询了业内专家。

▲5号楼16楼大部分住户门前的贴膜还没有撕掉。

◀沿街1号楼、2号楼、3号楼基本空置。



今日烟台购房俱乐部 会员招募啦

评楼盘 聊楼市 帮解难 淘优惠 谈装修

电话:15966588073 QQ群:320891672
新浪微博:@今日烟台

热线咨询:

“今日烟台购房俱乐部”借助齐鲁晚报·今日烟台媒介资源,通过报纸、网站、微博、微信等传播手段搭建发声平台,为广大购房者一对一提供最新楼市信息,专业解读楼市动态、会员专享购房特惠、楼盘测评,同时提供法律维权,记者帮办等栏目,全面消除您在购房中的不确定性,提升购房幸福指数。

今日烟台购房俱乐部会员招募以来,许多市民纷纷拨打热线电话咨询他们想知道的房产问题,有想通过购房俱乐部与开发商谈优惠的,有询问置业投资的,有询问房产维权的,内容多种多样,今天我们就市民咨询的相关问题予以解答。



房屋产权期限隐性缩水,在售房源仅剩34年产权

记者按李女士所说的地址来到售楼处,原来项目名称叫橡树湾,是一个房屋产权只有40年的公寓型小区,记者咨询了在售楼源情况,3988元/平方米起,均价4200元,在莱山区这个价格看上去很诱人,不过记者发现,这背后有不少陷阱。记者在该项目售楼处了解

到,这次活动的房源并不好,要么是楼层不好,要么就是边角角上的。如果是想挑满意的房源和楼层,只能买期房,而另外两栋楼才刚刚动工,还不知道什么时候才能交房。

在售楼处现场,市民韩先生说:“住进去的人现在也没有办理出房产证和土地证来。”对

此,置业顾问忙解释道,橡树湾小区所有手续都是齐全的,房产证和土地证能在两年内办理出来。当韩先生要求查看该证时,置业顾问只说:“我们有预售许可证,而预售许可证的办理必须要有《国有土地使用证》,所以您尽管放心就行。”记者在烟台市房产交易网

查询到,橡树湾在售的9号楼和10号楼确实有预售许可证,也有土地证。不过,开发商是在2007年拿到的土地证。记者又从莱山区国土局了解到,9号楼、10号楼的土地产权只有40年。也就意味着,橡树湾在售房源的土地证使用年限已经缩水了6年。

空置率高,2012年还没有通暖气

土地年限缩水不说,记者调查发现,橡树湾时常停水、停电,把很多业主“挡在”门外,小区空置率高,冬季也无法取暖,项目一片萧条。

记者在橡树湾转了一圈,发现临近街区的1号、2号、3号楼空置着,小区内部的商业配套基本没有,而且周围的配套也不齐全。“来个亲戚朋友吧,出去一起吃个饭最近也得跑

到烟台大学那一块,太不方便了。”住7号楼的张先生向记者抱怨道。“更让人生气的是,自2010年住进来以来,由于入住率超不过30%,就一直没有通上暖气,一到冬天,海风吹得格外冷。就看现在的人住率,今天冬天也够呛能够通上暖气的。”

听了张先生的抱怨后,记者来到了5号楼,仰头望去,就

能发现这里的住户寥寥无几。记者来到了楼层位置还算不错的16楼,一走出电梯就黑漆漆的,借着手机微弱的亮光,记者向东走出电梯前的甬道,一眼看上去,走廊两侧的门上连贴膜都没有撕去,有居住痕迹的户数只有两三家。

在电梯前,记者遇到了在这里租房的李女士,李女士向记者说:“20多层的公寓,每一

层有近20户,就2部电梯可以用,有的时候就只开一部,得亏现在入住率不高,要不然等电梯就让人受不了。而且还时不时停水停电,等到租期满了可不在这里租房了。”

记者了解到,不少租客都和李女士有着同样的想法,夏天时不时会停水停电,冬天不通暖气,住着不方便只好继续租赁。

投资回报率不高,没有证想转手都难

记者发现,有的房源虽然已经交房几年了,但电梯里的木质隔挡却一直都没有撤掉,到处都是出租的电话号码,记者拨通了其中的一个电话号码。接电话的是王女士,她介绍说,她是2010年买的橡树湾的房子,是一套东打头的40平方米左右的小户型,由于楼层不错,

购买的价格是每平方米5700元。

王女士给记者算了一笔账,按照现在的租房价格来算,每个月房租是1000块钱。但由于会不时地停水停电,房客有时候意见很大,特别是冬天,由于不通暖气,房客经常抱怨说,不开空调就冷得受不了,本来

租一年的,半年不到就走了。所以,这房子投资得挺闹心。

“现在想把手头的房子卖了,但是房产证和土地证什么都没有办下来,手里只有一份购房合同,就算卖也不好卖。而且我这一套房买下来后,连装修再加上杂七杂八的费用,花了也近30万,卖的价格绝对

不能低于30万。听说现在搞团购活动,才3988元起,房价是越来越缩水,让我的房子更难往外卖了。”王女士向记者说道。

结合周边配套,房产产权期限,投资回报率来看,在橡树湾买房子,不管是自住还是投资,都不是一个好选择。

记者帮办

《记者帮办》栏目旨在和市民朋友一起探寻关于烟台房产方面的疑难杂症,解答市民心中疑惑。如果您也有这方面的疑问,请拿起手中的电话,拨打记者热线:0535-8459745,我们将竭诚为您服务。

1.市民刘女士:

请问一下在看房子时,在交给售楼中心的预付款上面,他给的收据上写“订金”和“定金”有区别吗?

答:收据上的“定金”和“订金”的法律意义是不同的。如果合同中注明的是“定金”,对方违约的话则要双倍返还定金。如果收据上写的是“订

金”,在审判中一般被视为预付款,即认定为一种履约保证,这种保证也是单方的,它只对买方形成约束,即买方对卖方的保证。若卖方违约,只能退回原订金,得不到双倍返还;若买方违约,卖方会以种种理由把订金抵作赔偿金或违约金而不予退还。

2.市民姜女士:

我与老公于今年5月中旬租得一套二室一厅的房子,签合同为一年,房租三个月一交。最近,房东给打电话说有卖房意向,并声称买方着急购买我们必须马上另找房子,请问,这样我们还可以继续住吗?

答:房屋的买卖不能破坏

原租赁关系,你们的租赁合同仍然有效,房主无权要求你们提前搬出。合同期满后才可以和新房东协商。如果你想购买这房子,同等条件下,你有优先购买权。提前搬出的话,也应有相应的赔偿。

3.市民李先生:

新房子,马上就要接钥匙了,原本签的合同上是75平方米的房子,交房时开发商却说房子实际面积比原来多8平方米,让补8平方米的价钱差,这钱该交吗?

答:出卖人交付使用的房屋建筑面积与商品房买卖合同约定面积不符,合同有约定的,按照约定处理;合同没有

约定或约定不明确的,则按照“最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释”来处理:

一是面积误差比绝对值在3%以内,按照合同约定的价格据实结算;二是面积误差比绝对值超出3%,如果买方请求解除合同、返还已付购房款及利息的,应予支持。如果买方同意继续履行合同,房屋实际面积大于合同约定面积的,面积误差比在3%以内部分的房价款由买方按照约定的价格补足,面积误差比超出3%部分的房价款由出卖人承担,所有权归买方。

本期帮办记者 李晓双

微楼市

房产税试点扩容提上日程 将针对增量征收

有消息透露,房产税试点扩容已提上日程。继上海、重庆试点房产税征收后,今年有望新增数个城市进行房产税试点。新增试点城市执行方案与标准将因地制宜,预计主要针对增量征收。此前2011年房产税开始在上海、重庆先行先试。

③游子殇:为啥总对增量,不通存量?空置房那么多,浪费资源,这些当官的真是只为一时。

③淘神:增量是什么意思?先买房的就不收了?都是存量房,后买就得年年交钱?

(以上评论不代表本报观点)



发布