



买房需注意的这些事,你一定要知道

专刊记者 路艳

2021年新春伊始,许多家庭准备出手买套房。对于消费者而言,衣、食、住、行中,选套买得放心、住得舒心的房子是头等大事。烟台各大房企也纷纷抓住时机,推出新的产品、拿出优惠措施吸引购房者,房地产市场迎来楼市小阳春。那么,购房时,消费者应该注意哪些事情,才能减少不必要的麻烦呢?



恒大·御山华府精装样板间图



保利·爱尚海实景图



瑞东·瑞学府实景图



恒大·御澜庭儿童区实景图

认筹金、意向金、定金要分清

购房者张先生说,“我们在售楼处选房时,工作人员告诉我们看中这套房子可以先交2万块钱认筹金,到时候一开盘我们就可以优先选房了,先交钱享受的优惠更多。”但购房者刘女士发出疑问,“如果先交了认筹金,到时候万一没选上合适的房子,开发商是不是应该全额退还啊?”

认筹金、诚意金、定金,购房者在买房时一定要看清楚,认筹金是开发商在楼盘正式销售前,通过优

先选房、享受开盘价格优惠等方式,吸引有购房意向的购房者预先向售楼方交纳款项。在没有签订任何条款的时候,认筹金不具备法律效力,购房者在认筹过程当中所交的“诚意金”、认筹金是可以退还的。而在认购和签订正式买卖合同时,购房者就需要仔细确定,防止有损害自己合法权益的行为条款出现,签订任何条款是都要看仔细。

一般情况下交付的定金是不能

退还的,特殊情况下,要退定金是有一定条件的,即因合同条款达不成一致意见可以退。另外,必须是在认购书约定的期限内来签合同,要想退定金必须要证明这一点。

“开发商只有在取得预售登记许可证后才能收取定金,消费者首次置业一定要注意看清合同条款,另外,也请购房者在看到售楼处公示的具体哪栋楼的预售许可后再交定金。”海信·岱岳府营销经理李晓培说。

买精装房,最好选大品牌

“年初初看到开发商都在搞优惠,我们家决定抓住这个好时机,赶紧把房子买了。我经常出差,为了让家人住得省心,想直接买套精装房,交房后直接买些家电就能入住,不用再耗时、费力地装修了。”购房者周先生说。

越来越多的家庭为了省去装修带来的麻烦,选择购置精装房。交房后即可拎包入住,大大节省了时间

和装修成本。为了满足消费者不同口味的购房需求,开发商纷纷推出精装房,抢占市场、赢得消费者口碑。比如,牟平区的恒大·御海天下、御景半岛、御澜庭,高新区的保利·爱尚海、中南·林樾府,万科·观海印象,莱山区的恒大御山华府,开发区的海信·岱岳府等。

“消费者选择精装房,交付时一定要严把质量关。买精装房图的是

省心,最不希望出现装修质量问题。精装房交付时,所有室内产品品牌都有一张明白纸,会一目了然。建议购置精装房的消费者,最好选择大品牌开发商,品牌开发商的精装房所用材料都是集中采购,会大大节省装修成本,另外,在选材的把控方面也会严格筛选供应商。除此之外,交付时发现质量问题会迅速维修,让消费者满意。”保利·爱尚海营销经理王楠说。

发现配套打折扣,可要求开发商提供规划图纸

社区的绿化、活动区的设置,幼儿园的规划,学校的配套、交通出行的便利性等问题,都是消费者买房最关心的头等大事,配套越完善,业主生活就越便利。

“我们夫妻在烟台工作3年了,一直租房子。今年父母给赞助了些,我们也攒了些,但是,在核心区域买套房还是不够。我们想选套性价比高点的房子,社区要有幼儿园,这样老人

过来带孩子方便;绿化面积大一点,将来全家能在社区里运动;周围交通方便,方便上下班。近期,看了些楼盘,有的说规划了幼儿园,有的说幼儿园和社区间隔一条马路,我们想了想,还是决定买有幼儿园的社区。如果,开发商承诺有,真的住进去了,规划的配套没有了怎么办?”购房者吴女士说。

“老百姓买房子,社区配套很重要,完善的配套设施可以为将来过日

子省去很多不必要的家庭开支。建议消费者在购房时仔细询问开发商工作人员,了解清楚社区配套,比如幼儿园所在的位置,绿化的区域,运动区域的面积,该社区周围已经有的公共交通点,以及建成后周边配套建设的学校等。另外,社区规划的图纸是必须在售楼处公示的,消费者可以拍照保存一份,等房屋交付后再参照图纸对比社区规划。”恒大御山华府工作人员说。

交房时面积误差3%,多退少补

“买套学区房,孩子上学方便,一个家庭里孩子上学问题解决了,其他都不是啥问题了。我想,现在房子交付了,搬进去之前要不要实测一下面积?毕竟一平米一万多块钱呢。”购买学区房的张先生说。

对此《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》进行了明确规定:出卖人交付使

用的房屋套内建筑面积或者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;合同没有约定或者约定不明确的,按照以下原则处理:1.面积误差比绝对值在3%以内(含3%),按照合同约定的价格据实结算,买受人请求解除合同的,不予支持;2.面积误差比绝对值超出3%,买受人请求解除合同、返还已

付购房款及利息的,应予支持。

“消费者购房协议上确实有交房误差3%的条款的,也建议购房者在交房时找专业机构实测一下面积。3%的误差,多退少补,对双方都合理,如果误差超过这个数值,消费者可以和开发商协商解决,也可以按法律途径维权。”瑞东瑞学府营销经理赵震鹏说。

物业费:无电梯每月不超1.5元,有电梯不超2.16元

烟台市物价局、烟台市住房和城乡建设局联合发布《关于明确市区物业服务收费等有关事宜的通知》自2019年1月1日起执行,有效期至2021年12月31日。

无电梯物业服务收费标准:一到五级5个物业服务等级所对应的基准收费标准分别为0.25元/月·平方米、0.45元/月·平方米、0.70元/月·平方米、1.00元/月·平方米、1.25元/月·平方米;浮动幅度为上浮不超20%,下浮不限。

有电梯物业服务收费标准:一到五级5个物业服务等级所对应的基准收费标准分别为0.50元/月·平方米、0.80元/月·平方米、1.00元/月·平方米、1.30元/月·平方米、1.80元/月·平方米;浮动幅度为上浮不超20%,下浮不限。

按照服务与收费相对应的原则,有电梯普通住宅,业主因所属物业无可能使用电梯的,按相应等级无电梯物业服务收费标准收费。

“房子交付后,开始收取物业费。一套房子70年产权,一年又一年的物业费也占了一个家庭不少开支。居家过日子,精打细算才是硬道理,建议消费者在买房时一定要问清楚,社区物业是开发商下属的还是另选的,如果是开发商下属的物业会更加方便些。物业费标准都是严格按照文件来的,如果业主发现违规可以及时到住建部门投诉,维护自身合法权益。”越秀地产营销经理靳凯说。

壹周楼市

烟台中心区地位凸显,芝罘区销量好莱山区价格高

上周(2.15-2.21)烟台主城六区商品住宅无新增;销售183套,约1.81万㎡,销售面积环比增长16%;销售均价环比增加6.26%,为12267元/㎡。

从各区成交对比来看,上周(2.15-2.21)福山区、牟

平区销售套数和销售均价均有不同程度的下滑,尤其是牟平区,销售套数下滑超一半,销售均价六区垫底,为7656元/㎡;高新区和芝罘区销售套数较上周增加,但销售价格较上周微落,芝罘区仍以成交53套,均价

12840元/㎡,夺得主城六区成交套数冠军。莱山区销售均价再次上涨,以成交均价14579元/㎡,成交31套,夺得销售均价冠军。开发区春节当周销售均价降幅1861元/㎡,上周销售均价回升至节前水平。

(数据来源:锐理数据)

·2021年第7周 烟台主城六区商品住宅供销走势(数据:锐理数据)

