

■置业提醒

# 期房有风险 购买要小心

期房有一定风险,购房者在选择时要小心,避免上当受骗。针对这一问题,专业人士特别提醒购房者要注意五大问题。

## 什么是期房

期房是指开发商从取得商品房预售许可证开始至取得房地产权证大产证,在这一期间的商品房称为期房,消费者在这一阶段购买商品房时应签预售合同。这是当前房地产开发商普遍采用的一种房屋销售方式。购买期房也就是购房者购买尚处于建造之中的房地产项目。

期房按揭手续,在开发商拿到“商品房预售许可证”后就可以办理。房产证可以由开发商委托的房产证代办机构办理,一般只需要交付相应的代办费就行了。当然自己办理也是可以的。

期房按揭一般是在签订合同时交第一笔费用后立即办理,因为开发商在等着你的钱来盖房呢。房产证是在房屋通过验收交房以后,你交上契税、维修基金、房价的差额(多退少补)后开发商给办理,一般一个月就下来了。不过因为你有银行贷款,房产证要存放在房管局保管,用的时



候(如办理户口)可以申请借用,用后归还。等到贷款还清后,房产证就真正交到你手里了。

## 买期房要注意哪些问题

1. 查看卖方的营业执照和房地产开发资质证书以及本项目的有关“五证”,即国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证及商品房预售许可证。此外,购买人还要详细查验欲买房是否与许可证中批准的具体项目幢号、层次一致。
2. 要认真填写商品房的买卖合同并在规定时间内到房管部门办理登记备案。买卖合同应采用国家统一制定的《商品房销售合同文本》,合同应尽可能详细、准确,明确房产的结构、建筑面积、价格、交房确切日期、税费负担和违约责任等。同时,双方对一些未能在合同中体现出来的具体事项

进行约定,并附在正式合同后,其附件的基本内容应包括:所购买房屋的平面图、房屋的装修标准及公共配套设施、购买停车位所签订的补充协议,明确买卖双方的权利、义务以及正式合同文本中未列明的其他事项。

3. 购买期房最好利用公积金贷款或者按揭贷款。公积金贷款、按揭贷款将部分风险转移到银行方面,购房者的风险小些,但如果购房者资金充裕,而开发商信誉好、资金雄厚,不妨选择一次性付款。

4. 购买期房要明确房屋的位置。购买者要认真弄清所购房屋的具体位置以及周围环境和中长期建设规划,不要被广告所迷惑,避免房屋建成交房时,才与开发商交涉,甚至发生纠纷。

5. 如果购买的期房未能如期交付,购房者要勇于维护自己的合法权利。

(刘悦)

■购房参谋

## 购买高层住宅 六项注意

### 一、要注意户型格局的选择

大多数高层住宅都是框架结构,一层对称布置两户甚至多户,这样就会出现南向房和北向房,有的甚至是只有东西向窗户的小居室,再加上有些室内隔墙是现浇混凝土,不能打通,户型格局不易改变。

### 二、密度和观景非常重要

高层品质如何,密度是关键,密度越低,居住品质越高;在低密度的基础上,还要注意观察景观,尤其是在挑选顶层或较高楼层时,不仅要特别注意朝向景观,还要考虑周边地区未来规划,如果现在风景不错的窗前还要再建几幢高楼,风景就会被遮挡。

### 三、注意整幢楼的总户数与电梯数量,电梯的质量与运行速度也很重要

购房时一定要选择电梯质量信得过的企业,询问发生故障时,楼盘维修人员如何解救,还可以与开发商签订责任书,约定如果电梯出现事故如何赔偿。

### 四、向发展商咨询楼层供水、水压、供电、应急电源等多方面情况

一般高层住宅在顶层都建有水箱,先将水抽到顶层再往下供,使高层住户不会因压力不足用不上水;应急发电机组的配置也很重要,保证市内停电时,电梯也能暂时运行。

### 五、高层住宅的物业管理不能忽视,尤其是监控安保措施

大楼底层是否设置值班警卫室,是否有保安在楼内巡视以及紧急情况下人员安全疏散等问题。

### 六、车位问题

由于高层建筑多处于市内,在购房时,即使是目前无车的住户也应做好提前打算,因为未来很有可能车位比房价还贵。

(李霞)



1. 权威、专业、及时、准确,洛阳手机报由洛阳日报报业集团精心打造,萃取本地、国内、国际新闻资讯,时尚实用,服务贴心。

2. 洛阳手机报本地新闻资讯内容丰富,总量占到了60%以上。

**精彩触手可及**

**定制方法** 移动用户发送短信 LYD 到 10658300 订阅, 3元/月。不收GPRS流量费。  
联通用户发送短信712到10655885订阅, 3元/月。不收GPRS流量费。