

置业提醒

# 买房要了解一些法律常识

近期国家频出新政,对楼市产生了重大影响。在此背景下,消费者购买商品要注意哪些法律问题呢?专业人士给出相关常识,消费者在下决心购买房子前,可以做一下参考。

## 常识①:什么样的商品房可以预售?

**案例:**钱先生看中了一套建筑面积为130平方米的住宅。售楼小姐告知他这一期住宅正在施工阶段,属于期房。钱先生想了解期房进行销售需要满足什么条件。

**律师:**对期房销售又称为“商品房预售”。我国对商品房预售实行许可证制度。开发商进行商品房预售,应当向房地产管理部门申请预售许可,取得商品房预售许可证,这是商品房预售的法定凭证,未取得商品房预售许可证的不得进行任何形式的预售活动。开发商在预售时,应当按规定取得商品房预售许可证,并在售楼部公示国有土地使用证、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、商品房预售许可证(一般称其为“五证”)等资料,增强透明度,树立自己的企业形象。简言之,“五证齐全”的商品房方可预售。

住房和城乡建设部《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住

房预售制度有关问题的通知》中规定:“未取得预售许可的商品住房项目,房地产开发企业不得进行预售,不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用,不得参加任何展销活动。取得预售许可的商品住房项目,房地产开发企业要在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格,并严格按照申报价格,明码标价对外销售。”上述规定需要引起各方关注和重视。

## 常识②:开发商因故严重延期交房怎么办?

**案例:**2008年6月18日,王先生与某房地产公司签订了《商品房购销合同》,约定王先生购买该房地产公司销售的南市区某小区两套房屋,王先生按约定交纳了定金及首付款20万元。依据合同约定,开发商应于2009年12月31日前向王先生交付房屋,但开发商因故一直未交付房屋。2010年4月,王先生要求该房地产公司解除合同,同时要求房地产公司按合同约定支付逾期交房的违约金至交房之日止。该房地产开发公司承认王先生所述事实,同意解除合同,但不同意按照合同约定的计算方法承担违约金,只同意退还王先生所交购房款并支付已交房款的利息。据了解,两者相差

约50万元。

**律师:**《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》第十六条规定:“当事人以约定的违约金过高为由请求减少的,应当以违约金超过造成的损失30%为标准适当减少;当事人以约定的违约金低于造成的损失为由请求增加的,应当以违约造成的损失确定违约金数额。”

我国立法上承认违约金具有

补偿性和惩罚性,同时认为违约金的基本性质是补偿性。从原则上讲,就是变动违约金,使其与守约方所受到的损失大体相当。如果当事人约定的违约金过高时就降低违约金数额,使其首先达到补偿守约方的损失的目的,弱化惩罚性,降低违约方的成本;如果当事人约定的违约金过低时,就提高违约金数额,使其达到补偿守约方损失的目的,平衡合同双方当事人的利益,从而最大限度地实现合同的公

平与正义。

在本案例中,王先生所主张的违约金数额能否得到支持,主要取决于王先生所遭受的损失。若违约金超过王先生所遭受损失的30%,则应当认定为过分高于损失而予以适当调整;而当王先生的损失难以或者无法确定时,根据有关法律、行政法规规定,也可以参照违约方(该房地产公司)因违约行为所获利润情况予以确定。

(孙可)



3月12日上午,由路劲地产举办的“香港路劲地产·根植洛阳八周年”植树活动在洛浦公园如期举行。作为“低碳生活”倡导者及“绿色地产”领域领跑者,香港路劲地产每年都会组织植树活动,已在洛阳坚持了八年。据悉香港路劲地产下阶段将继续加大对洛阳城市的投入,在土地市场上会有进一步的大动作。路劲地产将始终秉承“用心筑造品质生活”品牌理念,专注品质地产开发及服务提升,致力于洛阳人居环境的改善。

本刊记者 乔凡 摄



## 实景准现房 闪耀新区

唐城御府和谐社区,二期实景准现房礼献全城。

以现代和谐人文样板,向城市新区致敬!  
唐城御府二期位于新区中心行政级地段,典藏生活之美;  
体育馆、音乐喷泉、科技园区、学府区……相携伴行;  
郑西高铁驱车近在咫尺,城市内外繁华共享;  
一期完美交房,入住率高,城市精英阶层会聚;  
二期实景准现房,尽显新时代传统人居之美,恭迎莅临鉴赏!



唐城御府

东方人居智慧

MAJESTIC

MANSION

洛阳市政府★ 开元大道

金城寨街

翠云路

洛阳龙门站

本案

御府专线: 0379-6599 6888  
项目地址: 永泰街与翠云路交会处西一百米

开发商: 洛阳方诚置业有限公司 + 建筑设计: 洛阳规划建筑设计有限公司  
营销代理: 合顺(中国)·河南精顺 + 整合推广: Together | 通和  
本广告所有图文不作为合同要约邀请,所有细节以政府审批文件和双方签订购房合同为准。