

调控下的购房经：读懂政策再出手

限购令、限贷令、一房一价、加息……上半年房地产市场调控政策频出，不少市民不仅对楼市未来感到困惑，还对政策不够了解，对购房的流程也比较模糊。此外，央行再度加息后不少人盘算着要提前还贷。在当前的市场形势下，购房者应注意什么？为此，笔者采访了相关部门负责人和业内人士，为读者拨开迷雾，寻找答案。



■置业提醒

一房二卖构成违约

市民赵女士说，我去年1月买了一套二手房，双方签订了商品房买卖合同。第二天我就一次性把房款都付清了，合同里约定在我付完全款后，卖方负责配合我办理更名过户手续。但后来原房主一直说自己出差在外地，暂时回不来配合我办理更名过户手续。过了大概一个月，原房主突然给我打电话说房子已经卖给他的朋友了，并办理完了更名过户，想让我把房子还给他，他还给我全部的房款，我虽然很生气，但也没其他办法就收了他退回来的房款。后来才知道，原来是后来的买家出的钱更多。像这种情况，房款退给我，我也接受了，我还能不能让原房主承担赔偿责任？

针对这种情况，专业人士认为，出卖人的行为属于一房二卖，已构成违约，应承担违约责任。根据最高人民法院《关于审理商品房买卖合同案件适用法律若干问题的解释》第八条之规定：“具有下列行为之一，导致商品房买卖合同目的不能实现的，无法取得房屋的买受人可以请求解除合同，返还已付购房款及利息，赔偿损失，还可以请求出卖人承担不超过已付房款一倍的赔偿责任……”

(二) 商品房买卖合同签订后，出卖人又将该房屋卖给第三人的……”因此，您在接受出卖人退还的房款后，仍可以主张不超过购房款一倍的赔偿。



(小春)

刚需型购房者：“一步到位”需三思

小李徘徊在各大楼盘间，听着售楼员的解说，觉得都不错。刚毕业3年的小李还没有良好的经济基础，本来已经决定买一间80平方米左右的两室一厅房屋当婚房，但被“政策”打乱了思绪，正在困惑是否应该“一步到位”买套更大的，避免被政策影响，以后难以改善住房条件。

随着多项房地产市场调控政策的出台，不少刚需型购房者的购房观念出现了变化，他们担心未来房地产政策会继续收紧，换房更难了。

实际上，目前有的地方执行的限购政

策、房贷措施等对刚需型购房者并没有明显的影响，同时对第二次购房的人群影响也不大。

业内人士建议，房地产市场调控政策直指炒房者，即使未来再出台相关政策，刚需型购房者也不必担心，可以根据自身经济条件进行选择，像小李这样刚毕业、缺少资金基础的刚需置业者可以考虑购买过渡型住房。

同时，随着银根的收紧，银行对个人商业贷款的审批也越来越严格，选择公积金贷款是一个好办法。

改善型购房者：贷款需要看政策

周先生在市区有两套住房，但面积都不大，为了能住得更好，他想买一套140平方米的房子，但担心违反房地产市场调控政策。对此，业内人士解释，目前我市没有执行限购政策规定，市民购房不受限制。

对于像周先生这样的改善型购房者，需要注意的是房贷政策。有一些改善型购房者买房也需要贷款，如果已经有了超过两次房贷记录，那么将无法选择房贷购房，只能付全款。

(子建)




翼神 魅力巴厘岛

七夕浪漫购车节

只要您在活动期间购买翼神，即有机会免费获得魅力巴厘岛双人双飞游，更有原厂导航、300元油卡相送！相约有情人，共度浪漫七夕，赶快行动吧！

活动期间，三菱4S店头将有更多精彩活动及魅力好礼，欢迎新老朋友前来参加！

活动时间：2011.7.7-2011.8.6

一等奖：双人双飞魅力巴厘岛之旅 二等奖：原车导航一部 三等奖：200元油卡

LANCER EX 翼神

2011款翼神 心动上市!

官方指导价 2.0L 12.98万元起 1.8L 10.98万元起

23项配备 魅力升级

高性价比首选 全新驾驭感受

试驾有礼相送 恭候试驾光临

经销商

洛阳源流汽车服务有限公司

地址：洛龙大道376号（赵村对面） 销售热线：0379-65523555 抢修热线：0379-65511966