



十一黄金周如何购房

十一黄金周正是楼市销售黄金时期,各房地产商都会推出一系列优惠活动,市民也可趁十一长假走访各楼盘,但购房必须谨慎。专业人士建议市民要根据自己的需要作出选择。

面对“优惠”留心眼

同种面积的房价会因地理位置及配套设施的差异而价格不一,最好选择一些有信誉的开发商。一个楼盘如果出现了大的优惠,一般情况下只有两种可能:一是开发商急需一大笔资金,这时会有比较吸引人的促销方式;二是清盘,处理尾房。因此,必须正确对待各种优惠。

同时,如果购房者对某个楼盘比较喜爱,不妨多花功夫了解这个楼盘的周边建设,以及其他楼盘的情况,包括价位、性能等,尽可能取得第一手“优惠情报”,但不能因小失大,享受优惠措施时,一定多留心眼。另外,市民要认清开发商的一些促销方法,看看里面是否有陷阱,一般比较热的楼盘是很少打折的,而且有部分楼盘价格会不断升高。

看清地段及环境

对一些规模社区,要详细了解它的规划,通过多种渠道考察楼盘的规划情况。要看房屋所处的地段是否方便,如出行、购物、娱乐、健身、就医、子女入学等配套设施是否完备。有些楼盘地段好而住户购物、就医等不方便,这样地段的楼房价格就要打些折扣。在看楼前要到房屋的周围逛几圈,看清楚所在楼盘周围的设施是否适合自己及



家人;注意一下楼盘的主景区、观景区、植被区和小景区的规划和布局,还有功能区域的布局和设计,包括道路、会所、体育健身场地、公共广场等;同时要注意,目前周边的环境状况,并不意味着永远不变。

购房要从实际出发

人们在购房前一定要根据自己的情况来购买,不要盲目,特别在选择付款方式或住房按揭贷款时,要认真分析自己的情况,考虑还款来源和还款能力等。对于大部分工薪阶层来讲,一次性付款是很难接受的,往往需要按揭,置业顾问一般会推荐你用15年或20年的按揭,但是也要根据自己的实际情况,如经济收入及以后的稳定性等决定,因为大多数的按揭年限都会有不同利率,这就需要购房者好好分析。

合同细节需注意

小区所应具备的公用配套设施要在合同里明确指出。公用配套设施(如商店、学校等)直接关系到居民的生活质量,因此在合同中,需要具体列明小区所应具备的公用配套设施的种类、数量及具体使用的时间,并明确违约责任。对于房屋的附属设施要进行约定,房屋的附属设施包括自用的附属设施和共用的附属设施,自用的附属设施包括煤气、暖气、卫生洁具等,共用的附属设施包括电梯、电视天线、电话线等。

商品房买卖合同只是对买卖合同的一般事项作了具体规定,实际上由于楼盘的性质不同,开发商促销手段也不一样,有许多内容是合同中没有涉及的。为了规范双方的交易行为,减少交易纠纷,就双方约定的其他事项另行签订补充协议也是必要的。发展商如许诺免费赠送电话、电器,可以在补充协议上列明,但为了防止歧义,最好标明赠送项目的品牌、产地、厂家等,以后万一在履行过程中有纠纷,也不会因为口说无凭而吃哑巴亏了。(刘悦)



郑先生问:我居住的房屋基本上采不到光,我觉得是楼间距太近了。请问:楼间距有何规定?我该如何维权?

律师解答:任何人建造建筑物,不得违反国家有关工程建设标准,妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照。规划部门根据当地的日照情况和建筑物走向、高度等因素,来确定相应的楼间距。

需要说明的是,在建筑物相邻关系制度设计中,有关对采光、通风、日照是否构成妨碍的判断,是以国家建筑规范为基本判断标准的。即只有与你相邻的建筑物违反相关规划技术规范,才构成侵权事实,你才有权主张排除妨碍和损害赔偿。如果是由于有关行政机关的过错造成的,你还可以提起行政诉讼。

刘先生问:在索要工程款的一起诉讼当中,开发商为了作出对自己有利的解释,说GF-1999-0201建设合同示范文本是格式合同。请问:示范文本是格式合同吗?

律师解答:格式条款合

同是当事人为了重复使用而预先拟定,并在订立合同时不与对方协商的合同。该问题也是律师合同审查中应注意的一个重大事项。第一,示范文本不是一方当事人所拟定好的,而是由住建部和工商总局为了平衡各方当事人的权利义务而制定的供各方选择性采用的合同文本。第二,示范文本的条款不是都事先拟定好。除了通用条款之外,协议书与专用条款的内容还需要合同签订双方协商一致认可。可见,示范文本不是格式合同,开发商将合同解释为格式合同是不正确的。

温馨提示:以上内容由洛阳日报报业集团地产事业部顾问、河南大进律师事务所许现伟主持解析,仅供参考。您可拨打律师热线咨询,也可以发送电子邮件至xxw7044@163.com进行咨询。

专业律师法律信箱
拆迁 土地 建筑 房产 合同 担保
企业及管理人 涉法 风险防范
电话: 13700810226 63331721
地址: 九都路河滨桥东星河国际16楼

洛阳社区 我们的家园
广纳言论、开放包容的大型网络互动交流平台
注册人数超过30万 日均页面点击量超过6万
洛阳社区 洛阳人的网上家园
时事 文学 休闲 BBS 教育 户外 娱乐
BBS.LYD.COM.CN