

买房,一定要小心“附件陷阱”

垫首付、分期付款、无条件退房、保值计划……在楼市低迷下,开发商使出浑身解数纷纷推出各种促销活动,以期招揽购房者。签约时,开发商往往会在统一的购房合同之外追加一些附加条款对活动作出细致的规定,购房者签还是不签?

笔者近日搜集了目前常见的促销方式,并邀请专业的律师就其中容易出现的风险以及纠纷作深入浅出的解读,提醒购房者在签合同与附加条款时别忘了仔细斟酌,对合同约定的各项权利、义务以及违约责任等要一一衡量,以免产生不必要的纠纷。

分期付款先甜后苦

■案例:市民陈先生不久前收到一条促销短信,称某楼盘在售房源首付只要4万元即可。陈先生心动之下到其售楼处详询,原来垫首付是指购房者只要先支付一成首付,其余两成由开发商垫付,余款做按揭,年底前购房者再将两成首付给开发商。

不过当他看到开发商附加的借款合同时却吓了一跳,违约条款中约定:若购房者逾期不付清另外两成首付,每天要支付应付款千分之五的违约金,超过30天每天再加收千分之五,若提出退房则前期交的一成首付予以没收。“我算了一下,一套40万元的小户型两成首付是8万,若逾期,每天的违约金至少400元,万一资金不到位退房,前面交的一成首付4万元就打了水漂。”陈先生说。

■解析:分期付款看起来让购房者不需支付太多的首付款就可轻松置业,不过,业内人士提醒,低首付跟首付三成是“背着抱着一样沉”,没什么本质区别,而且未来还款压力更大。

律师表示,分期付款涉及购房者、开发商、银行三方的法律关系,产生3个合同关系,任何一个出现纠纷,都会产生一定的法律后果。比如,若房屋买卖合同出现纠纷,但并不影响购房者跟开发商签订的借款合同,购房者借开发商的钱还是得还;同时,购房者与银行签订按揭贷款合同从按揭办理完后就开始生效,一旦超过银行规定时限不还,银行将回收房产。因此,一定要从自身的财务情况出发,判断自己是否有能力购房,别让自己因为一时的诱惑陷入财务危机。

保值承诺镜花水月

■案例:市民高女士去年购买了某楼盘的房子,当时开发商承诺购房者保留10%的总房款,等交房时,若其他同品质房源的价格低于签约的价格,则免去这10%的总房款。但高女士和开发商签订的附加承诺书中却约定:“房屋交付前一个月内,如同品质、同楼层、同户型、同付款方式房源价格不低于本人购买房源,应将10%房款一次性以现金形式付给开发商,

款清拿房。若未能在承诺时间内把剩余房款补齐,开发商有权延期交付并追究违约责任。”

结果,近期交房时,高女士以周边楼盘价格都在下调为由提出免除10%房款时,却遭到开发商的拒绝。

■解析:律师说,目前楼市执行的是“一房一价”政策,同一楼盘,不同组团、不同位置都会产生不同的房价,因此该条款中“同品质房源”这个定义太过模糊,不但无法界定,反而有利于开发商以此为由找借口。这种合同就是个销售噱头,可以称为营销陷阱。

同样,一些所谓的“无条件退款”其实是风险与利益同在。首先,交房与退房时间都是开发商定的,购房者从时间上丧失了自由。其次,购房者付款多为银行按揭,若还款期间退房,对银行来讲,购房者的抵押借款合同如何继续履行或终止?相关的税费支出如何退还?若退房时,房屋已交付,契税等费用谁承担?

此外退房中,开发商审核或批准的时间主动权都在开发商,这就给“无理由退房”加上了个“有理由”的时间。

贷款风险你来承担

■案例:李先生最近签订购房合同时,发现除了标准格式合同外,附加条款补充协议中增加了内容:“银行要求提高首付比例的,购房者需在15天内补足余款,否则即视为违约;购房者若遭遇公积金政策变化而不能获得公积金的,购房者须在15天内转为商业按揭,或以其他支付方式完成支付,否则即视为违约,开发商有权收回房产,并没收2万元定金。”面对如此条款,李先生无可奈何。

■解析:律师认为,在目前限购、限贷的形势下,开发商为了规避风险,把由于第三方(即指定银行)无法放贷导致的合同不能履行的责任,强加到了购房者的头上。这也提醒购房者在购房前要对自身的资金、贷款记录等有全面了解,最好先去楼盘合作银行咨询自己是否符合贷款条件,不要冲动之下先签了购房合同和附加条款让自己被动。魏律师提醒,要慎重签订合同,对于贷款政策变化对贷款购房的影响,要作相应的考量。

(博文)

新婚选房莫入三大误区

经常听到有人这样说:“没有房子怎么结婚啊!”虽然房子与婚姻没有必然联系,但显然大多数人还是把买房作为结婚的先决条件。即将成家的情侣们对于承载着未来的房子往往充满向往。然而,与爱情不同的是,买房需要付出相当大的经济代价,如何平衡梦想与现实之间的差距,以下三点希望对即将步入婚姻家庭生活的恋人们有一些启发。

误区一 总想一步到位

新婚的人们一般进入社会不久,往往经济实力有限,虽说办喜事家里可以提供不小的帮助,但对于买房置业来说还是杯水车薪。所以,新婚的购房梦不一定做得太满,要对未来的收入有充分认识之后,根据两人的经济条件决定买房标准。

一位还在读硕士的朋友就曾想为了结婚先买套房子,但是,不说经济实力的问题,单是工作也还难以确定,房子究竟买在哪里合适就成了问题。经过再三挑选,两人最后还是选择了租房以解暂时之需。其实,如果两个人的工作都还不够稳定,租房不失为一种比较实际的选择。

目前,房地产市场发展比较快,价格走势也趋于合理,如果条件允许,买房当然是比较理想的选择。不过,即使是有能力,新婚购房也不一定就要一步到位,可以考虑制订由小到大梯级换房的置业计划。现在市场上流行的一居、二居的小户型产品已经不再像过去那样无厅、无厨了,60平方米的一居、80平方米的二居对于忙碌的两人来说应该足够了,而买这样的房子即使单价在6000元左右,总价也不过五十万左右,不会承担过重的还贷压力。等到了有更多积蓄再换套大的,无论是卖还是租,小房子都更好出手。

误区二 片面强调位置

买房首先要确定位置,但是就像穿鞋一样,位置没有好坏之分,而是要根据每个人的不同情况确定是否合适。

另外,买房也不一定就买在工作地的周围。比如工作在市中心,而市中心住宅的供应量很小,因此价格普遍较高,对于新

婚的人们来说一般都难以承受;而且,公司也有改变办公地点的可能。因此,确定新房的位置,要在结合自身的经济实力之上,看工作和未来发展的可能。若沿线交通方便,即使位置稍远也可以通过节省路上的时间加以解决。

误区三 忽略了实用的社区配套

选择新房,华丽的外立面、优美的园林设计、舒适的户型可能更容易进入新人们的视野,而刚刚组建家庭的人由于缺乏生活经验,常常忘却教育、医疗、超市、菜场等一些生活必需又易被忽视的实用型社区配套。浪漫的恋爱旅程结束后,步入婚姻家庭生活就难免要考虑柴、米、油、盐。生活配套齐全的社区可以使家庭生活变得更简单,可以使生活真正地变成享受,如果买瓶酱油也要开车去,恐怕就会平添很多烦恼了。

此外,教育、医疗条件也不可忽视。即使目前买的是小户型,只作为短期的过渡,而住个三年五载也是可能的,一旦有

了孩子,教育即会成为一项重大开销。

所谓人无远虑,必有近忧。买房子实在是一件大事,即使是为了新婚之喜,置业也要三思而后行。

筑巢小贴士:

新婚置业,可按以下四个步骤进行:

1. 分析小家庭建立之后的经济实力,制订购房计划;
2. 根据自身经济条件及工作要求,确定新房区域;
3. 通过报纸、网站等途径寻找目标房产;
4. 实地考察新房质量及各项条件是否符合自身要求。

(凤凰网)



旅游导航

刊登热线: 63232112 63232113 63232133

河南中旅洛阳分社

总部:广建大厦 许可证号:L-HEN-GJ00012

港、澳、高品直飞5日游 2480元 (含海洋公园、迪士尼)

长少港、澳+桂林专列 1980元

港、澳双飞5日游 1680元

欧洲6国12日游 12600元

另有出境线路,欢迎来电咨询

地址:王城大道广建大厦11楼

电话:64615199 64615299

洛阳中旅

总部:申泰大厦 许可证号:L-HEN-CJ00015

长沙韶山、港、澳双卧8日游 1980元

港、澳双飞6日游 1580元

桂林双卧5日游 1190元

昆、大、丽双飞7日游 1780元

昆、大、丽版纳双飞9日游 2680元

海南双飞5日游 2180元

报名电话:62209029

报名地点:数码大厦B座1801室

大自然旅行社

总部:宝龙大厦 许可证号:L-HEN-GN02781

龙潭峡1日游 100元

北京4日游卧铺 480元

北京双卧6日游 880元

桂林双卧5日游 1160元

华东5市7日游 1080元

海南双飞5日游特价

电话:60621964 13383793313

地址:火车站对面宝龙大厦507室

河南中旅

许可证号:L-HEN-GJ00012

海南三亚尊贵

纯玩 2880元

昆、大、丽

品质游 2380元

电话:64853077 18903889433

地址:凯旋路广建大厦1107室

洛阳中旅

总部:申泰大厦 许可证号:L-HEN-CJ00015

赏红叶 看西游

山查湖+天磨湖2日游 328元

海南桂林9日游专列 1680元起

桂林、阳朔双卧5日游 1180元

电话:63238823 13949299790

地址:西工数码大厦B座613室

洛阳众望旅行社

许可证号:L-HEN03044

玉山 周末1日游 168元

昆、大、丽 洛阳直飞 特价

电话:63920222 63921223

地址:王城公园西门东20米

洛阳中旅

总部:申泰大厦 许可证号:L-HEN-CJ00015

画眉谷

1日游 138元

报名电话:13937912469

报名地点:数码大厦B座1204室

洛阳青旅

许可证号:L-HEN-CJ00005

海南双飞纯玩5日游 2250元

昆、大、丽双飞7日游 特价

厦门、武夷山双卧6日游 1650元

北京双卧5日游 850元

电话:63305111 63305799

地址:金谷园路72号滨工大厦1楼

洛阳祥仕达旅行社

航空售票

昆、大、丽双飞7日游 1680元

海南双飞5日游 1780元

厦门、武夷山单飞 1960元

桂林、阳朔双卧5日游 1160元

华东5市双卧7日游 1060元

电话:18603791317 64932111

地址:涧西区南昌路2号(牡丹城西门口)

洛阳长相依旅行社

许可证号:L-HEN03034

画眉谷

1日游 138元

电话:13837994431 63289590

报名地点:凌宇快捷酒店326室

友情提示:本栏目仅为信息提供和使用的双方搭桥,信息内容的真实性、准确性以及由此产生的后果,由信息提供者负责。您使用这些信息时,请注意查验各种相关文件和手续。