

异地置业注意“五看”

如今,海南、山东等省的滨海城市海景房旅游地产和浙江、江苏等省的商业地产开发商为了扩大销售、吸引消费者,纷纷到其他城市推销房产。面对形形色色的旅游、商业地产促销活动,大多数消费者很难辨别信息的真实性,相对本地房产,异地置业潜在的风险更高。

卫女士曾通过富阳某房产中介公司的介绍去山东乳山市看海景房。在工作人员的甜言蜜语下,卫女士当场订了一套房子,当日卫女士与乳山市某置业有限公司签订了认购书,并支付定金2万元。认购书签订4天后,富阳中介公司告知卫女士,因其名下已有两套住房,第三套房子不能按揭了,他们建议卫女士通过“假离婚”或借用他人名义申请贷款。卫女士拒绝“变通”建议,表示不能按揭就买不起房,要求退还定金,但房产中介始终没有明确答复。无奈之下,

卫女士找到了富阳工商分局。通过工作人员的耐心调解,中介公司承诺帮助卫女士解除认购合同,返还其定金2万元,卫女士支付中介公司看房、退房费用500元,并当场签订了合同调解协议。3个多月后,这笔退款终于划到了卫女士的账户上。

工商、建设部门提醒广大消费者,异地置业一定要注意“五看”。

看开发商资质

要查看开发商的营业执照、资质证书和销售项目的商品房预售许可证、建设工程规划许可证、土地使用权证等有关证明文件,防范置业项目虚假。

看代理机构资格

开发商通常委托当地的房地产中介机构代理商品房销售。建设行业主管部门规定,从事商品房销售代理的企业要具有注册资本150万元以上、至少5名持房地产经纪资格证书的从业人员等条件,并且与开发商签订商品房销售委托书。合法的中介执业规范、商业信誉等比较有保障,购房

者要看看房产项目的代理中介主体资格是否合法,防范“野中介”、“黑中介”违法推销风险。

看限购限贷规定

当前各地执行的房产调控政策有所差异。异地购房要看清当地的房产调控政策,防范因不能办理贷款或商品房预告登记而造成的损失。

看商品房买卖合同

商品房买卖合同一般都是开发商预先拟定的格式条款。开发商从自身利益出发,常常要设置一些不平等的条款。

购房者要看合同中是否有“销售宣传资料仅作为参考,没有合同约束力;政府部门的通知(停电、停水)、重大技术问题(地质状况)等属于不可抗力,交房期限顺延,出卖人不承担逾期交房责任等;买受人逾期付款的按日向出卖人支付万分之一的违约金,出卖人逾期交房的按日向买受人支付房价款万分之零点一的违约金;本公司保留最终解释权”等内容,防止被房产商擅自扩大“不可抗力”、违约责任不

对等、免除广告宣传约束力等霸王条款侵权。

看销售宣传资料

商业、旅游地产的销售资料大都言辞华美且极具诱惑,如“每年最低8%~10%的租金回报,店面已招商100%”、“最具投资价值名盘”、“世界级湾区藏品”、“沙滩上的顶级人居”、“酒店式公寓,四星级标准装修,拎包入住”、“临海,最近的房子离海只有80米”等,吸引购房者下单。虽诱人但未必“靠谱”。

《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》规定,商品房的销售宣传资料为要约邀请,但商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定,并对合同订立及房屋价格有重大影响的,应视为要约,即使未载入商品房买卖合同,亦视为合同内容,如违反应承担违约责任。因此消费者购房前要看清宣传资料,对开发商、代理中介的口头承诺和宣传都应要求写入商品房买卖合同或中介看房协议,注意保存书面证据,防止被虚假宣传误导。(据新华网)

早晨验房 易发现采光问题



金秋时节,不仅是装修的旺季,也是买房、租房的旺季。选个好房子,不仅要考虑户型、位置,采光也非常重要。由于到了陌生地方经常“找不到北”,或者很多房子的朝向不正,让人无法考量采光状况,于是,“拿着指南针去看房”似乎成了惯例。其实,看房只要挑对时间,就可以轻松挑到一套采光好的房子。

房间采光差不仅会让人觉得压抑,冬天阴冷,还可能导致墙面、壁纸受潮起皮,地板变形,衣服、被褥发霉等,严重影响生活质量。到底什么时候看房,才能轻松挑到采光好的房子呢?

业内人士表示,早晨是一天中阳光最弱的时候,此时看房,如果房间的采光没问题,那么在采光方面就可以放心了。决定房间采光状况的因素有很多,最直接的便是房间的朝向和前后建筑物的高度。一般坐北朝南的房子最好,但在建筑物密集的城市,为了让多数房间都能采光,很多楼房的朝向并不正;很多中间层的房子由于受到前面建筑物的遮挡,有时候无法看出采光情况。因此,要多次、不同时间段看房,而其中一定要有一次是在早晨看房。

冬季也较适合看房,尤其是冬至前后,昼短夜长,阳光角度最斜,易发生挡光情况。此时看房,能看出采光问题。另外,雨天或雨后看房,有利于观察房子的防水等基础工程。

(小尼)



(网络图片)

旅游身航
刊登热线:63232112 63232113

洛阳中旅
总部:申泰大厦 许可证号:L-HEN-CJ00015
平遥乔家2日游 430元
开封龙亭赏菊1日游 188元
五台山双卧4日游 900元
青岛蓬莱威海双卧6日游 1260元
昆明大理丽江双飞7日游 特价
电话:63638389 60103255
地址:西工区邮政大厦7楼

洛阳中旅
总部:申泰大厦 许可证号:L-HEN-CJ00015
黄山休闲双卧5日游 800元
张家界、凤凰5日游 850元
北京品质双卧6日游 950元
华五、绍兴品质7日游 1050元
昆、大、丽双飞7日游 1500元
泰新马升级版10日游 3780元
报名电话:62222060 13303793565
报名地点:南昌路申泰大厦8楼

洛阳丽都旅行社
许可证号:L-HEN03002
1、北京双卧6日游 1060元
2、厦门、武夷山双卧6日游 1680元
3、桂林、漓江双卧5日游 1360元
4、成都、九寨沟、黄龙7日游 2160元
5、海南双飞5日游特价 1880元
6、昆、大、丽双飞7日游特价 1680元
报名电话:65297706 65296072
地址:洛阳市中州中路445号

洛阳中旅
许可证号:L-HEN-CJ00015
品质桂林冠岩阳朔纯玩5日游 1280元
海南双飞5日游 特价
昆、大、丽双飞7日游 特价
港、澳双飞5日游 特价
北京休闲6日游 980元
报名电话:62273883 13525494913
报名地点:西工区数码大厦B座913室

洛阳航空城牡丹旅行社
许可证号:L-HEN03092
11月5日出发
海南兴隆三亚+桂林漓江+韶山长沙橘子洲头10日游 1880元起
长沙韶山南宁北海德天瀑布巴马长寿乡专列10日游 2380元起
电话:63389958 63384328
地址:体育场路(航空城会议中心隔壁)

洛阳中旅
总部:申泰大厦 许可证号:L-HEN-CJ00015
重阳携手游山查岵 玫瑰浪漫见真情
山查岵山1日游 188元
60岁以上168元 70岁以上138元
重阳节发团,报名从速
电话:63238823 13083642279
报名地点:数码大厦B座7楼

河南人民国旅
许可证号:L-HEN01194
北京夕阳红6日游 980元
华东5市+乌镇7日游 1080元
张家界纯玩5日游 980元
昆、大、丽双飞7日游 1380元
海南双飞5日游 1980元
港、澳双飞6日游 1380元
电话:63193662 18303796390
地址:洛阳市中州中路287号

洛阳中旅
总部:申泰大厦 许可证号:L-HEN-CJ00015
凤凰古城+黄果树+昆明、大理、丽江+版纳双卧15日游 2700元
海南、北海、桂林、南宁12日游 2150元
桂林、漓江、阳朔、冠岩5日游 1280元
海南+三亚 双飞5日游 2580元
电话:64853018 64850588
报名地点:数码大厦B座12楼

鑫华国旅
山橙红了 柿子黄了
许可证号:L-HEN03064
郭亮 超值2日游 288元
送海宁皮革城游,赠魔术头巾+旅游三宝
电话:60102775 地址:太原路13837971459

欢乐假期旅行社
许可证号:L-HEN-GN02075
10月21日大云南中老年专列
A:昆、大、丽+版纳+黄果树瀑布+重庆武陵13日游 2580元起
B:昆明大理+腾冲瑞丽+中缅边境+黄果树+重庆13日游 2780元起
电话:64387118 13603791868
地址:南昌路创展国际贵都14楼

洛阳国旅
许可证号:L-HEN-CJ00003
11月5日夕阳红专列
A 海南兴隆三亚+桂林漓江+长沙韶山10日游 1880元起
B 南宁北海+德天大瀑布+巴马长寿乡+长沙韶山10日游 2380元起
电话:64325106 13592031233
地址:九都西路国旅大厦5楼

康辉国旅
许可证号:L-HEN-GJ00016
养子沟1日游 138元
养子沟+龙溪2日游 238元
电话:15603793198 63300182
地址:西工区唐宫大厦719室

河南省中国旅行社
许可证号:L-HEN-GJ00012
台湾直航
洛阳起,天天发团
电话:65516552 春蕾大厦10楼

洛阳中旅
总部:申泰大厦 许可证号:L-HEN-CJ00015
昆、大、丽洛阳双飞7日游 1580元
港、澳品质直飞6日游 1380元
泰、新、马品质10日游 3780元
厦门武夷山双卧7日游 1580元
成都、九寨沟、黄龙双卧7日游 1680元
电话:64871777 13949290299
报名地点:数码大厦B座2006室

洛阳中旅
总部:申泰大厦 许可证号:L-HEN-CJ00015
苏、沪、杭4日游 450元
黄山双卧5日游 780元
北京超值5日游 880元
华东5市+水乡7日游 980元
昆、大、丽双飞7日游 特价
九寨沟、黄龙双卧7日游 1680元
报名电话:18937985301 65222295
报名地点:九都路西下亚威金港商务1520室

洛阳中旅
总部:申泰大厦 许可证号:L-HEN-CJ00015
南湾湖
中秋节吃鱼宴乘船游含鸟岛含茶岛含猴子岛2日游 特价398元
网址:www.nwtour.net 可加 鸡公山游
报名电话:64922899 13603966781
地址:市委党校2号楼4楼

河南海外洛阳分社
许可证号:L-HEN-GJ00019
包机
泰、新、马 3980元起
泰、一地 2980元起
俄罗斯 7000元起
南非、迪拜 12000元起
电话:63225186 15837994409
地址:七一路九州大厦1603室

洛阳华龙旅行社
许可证号:L-HEN03073
云海日出 峡谷 瀑布
王莽岭
直通车2日游 298元
地址:牡丹大酒店2楼 62122292
地址:锦远汽车站大厅 65295788

欢乐假期旅行社
许可证号:L-HEN-GN02075
A:海南兴隆三亚+桂林漓江+韶山长沙橘子洲头专列10日游 1880元起
B:长沙韶山+南宁北海+德天跨国瀑布+巴马长寿乡专列养生10日游 2380元以上专列11月5日发团,全程导游陪同
电话:60617118 18003791868
地址:南昌路创展国际贵都