

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

10 楼 宇 周 刊

免费发布租售信息 记者为你解疑释惑

更新 更快 更实用

[Http://house.10yan.com](http://house.10yan.com)

面积误差、房产证迟到……

购房要先做好维权功课

记者 吕伟

2009年,全国楼市的热度可谓前所未有,同时,各种负面事件亦层出不穷,“楼脆脆”、“楼歪歪”、“楼倒倒”事件更是让人瞠目结舌。在刚刚过去的“3·15”消费者权益保护日,房屋质量、面积误差、房产证“迟到”等诸多问题也成为消费者关注的热点。

对于这类老生常谈的问题,购房者该如何做到心中有数,有效规避并维护自身权益呢?记者采访了市房管局相关部门的负责人。

“五证二书”:买房一定要看

如果你已经看中了某个楼盘,千万不要一时冲动就交付定金,还需要好好预习一下商品房交易的消费课程。

市房管局开发办办公室工作人员提醒广大购房者,首先要懂得查看开发商的“五证二书”是否齐备。据介绍,这是法律对房屋销售方的基本要求,所有售楼部(营销中心)必须公示许可销售项目的法定证件、法律法规规定的文件。“五证”是指项目国有土地使用证,建设用地规划许可证,建设工程规划许可证,建筑工程施工许可证,商品房销售(预售)许可证;“二书”则是指住宅质量保证书和住宅使用说明书。

工作人员介绍,“五证”中最重要的是国有土地使用证和商品房销售(预售)许可证,两者表明所购房屋属合法交易范畴。商品房销售(预售)许可证的预售范围为本项目可销售楼层,购房者务必看清购买楼层是否在预售范围内。

此外,消费者还应查看的证件有企业法人营业执照、房地产开发企业资质证书、商品房价目表、收费项目标准、《商品房买卖合同示范文本》样本等。

同时,买卖商品房应在网上签约,网上打印合同,开发企业应在一个月内到房管局进行商品房销售合同备案。消费者可以持商品房买卖合同到房管局查询合同是否备案。



“两书”可以作为商品房买卖合同补充约定,并且是房地产开发企业在商品房交付使用时,向购房人提供的对商品住宅承担质量责任的法律文件和保证文件。

面积误差:超3%可退房

在购房过程中,我们经常会遇到这样的问题:从第一次到售楼部看房到交订金再到交定金签合同,直到最后房产证到手,一套房子往往会有两到三个面积。这样的情况很令人摸不着头脑,到底哪个面积才是对的呢?

市房管局房地产测绘中心办公室主任王永刚介绍,这种情况是正常的,原因是房屋的预测和实测确实会存在一定的误差。据悉,预测大都是在期房阶段由开发商自行测量,实测是在正式竣工备案手续完备之后由开发商委托测绘机构实测。目前,测绘部门的测绘依据是《房产测量规范》,同时测绘报告中每一套住房均包括套内面积、公摊系数、权属面积和公摊面积4项数据。

“在这4项数据中,公摊系数和公摊面积往往最受购房者关注。”王永刚说,一般来讲公摊面积的大小和楼盘设计有关,如果设计合理公摊面积就小,反之则大。

据了解,目前我市的公摊面积的具体计算方法是,套内建筑面积乘以分摊系数。需要注意的是,分摊系数不是以单户来计算的,而是由整栋楼的公用建筑面积除以整栋楼

的所有套内面积之和得到的。王永刚称,在商品房买卖合同中均有关于面积误差的约定,一般而言,面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的,据实结算房价款。

如果面积误差比绝对值超出3%,买受人有权退房。买受人退房的,房地产开发企业应当在买受人提出退房之日起三十日内将买受人已付房价款退还,同时支付已付房价款利息。

买受人不退房的,产权登记面积大于合同约定面积时,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人补足;超出3%部分的房价款由房地产开发企业承担,产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时,面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由房地产开发企业返还买受人;绝对值超出3%部分的房价款由房地产开发企业双倍返还买受人。(注:面积误差比=(产权登记面积-合同约定面积)÷合同约定面积×100%)

王永刚提醒,购房者应该搞清楚以下几个房屋面积概念:套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台面积、套内建筑面积及房屋产权面积。此外,由于十堰取消了强制预测制度,很多开发商会自行测量以便预售房屋,因此购房者购房时不仅要看楼书的面积图,同时也要查看整栋楼的设计图纸。

“如果购房者对商品房销售合同约定的面积与实际交付的面积有异议的,可以委托具有相应测绘资质的机构进行测绘。”王永刚说。

房产证:应在合同中约定

房产证“迟到”问题一直都突出,很多购房者在遇到问题时束手无策。市房管局房屋产权管理处办公室工作人员对此也进行了分析。

据了解,对于开发时间较早的房子,大多属于历史遗留问题,管理部门会通过积极途径来予以协调解决。比如通过补土地、规划方面的手续,来使事情得到完善的解决。对于新开发小区,基本上都是开发商自身造成。一旦在土地使用、规划许可等任何一个环节出现问题,就可能导致某个环节手续无法完成预期审批,就会导致房产证办理的逾期。此外,也不排除部分开发商因为资金周转出现问题,而不得不采取拖延手段。

工作人员提醒市民,如果一切手续齐备,市民个人办理房产证立等可取;如果开发商的一切手续齐备,为小区业主办理房产证也不会耗时太长。

按照规定,开发商在取得竣工验收备案证后的90天内必须办理房产证,前提是必须取得土地使用证、建设工程规划许可证、房屋竣工验收备案证等证件,此外还需要缴纳契税和维修基金。一般而言,开发商需要先办理“大证”,即整个小区或整栋楼的大产权证,然后再办理分户产权证。

据了解,一般来说,业主当日申报的话,次日就可以拿到证件,最迟在5个工作日内即可完成。在费用收取上,住宅类的房屋产权登记费为80元/件,一套为一件;非住宅类为550元/件,一次申请登记为一件。

工作人员建议,消费者要想避免在房产证上出现烦心事,主张自身的权益,最好从以下几个方面进行规避。第一是要在合同中进行约定。第二是主动主张权利,督促开发商。第三可以到房管局实地查询或网上查询,看开发商的手续到底办到了哪一步。第四则可以通过有关途径进行投诉。

二手房交易:弄清产权很重要

谈及二手房交易中存在的风险,市房管局房地产交易管理中心主任刘锋表示,中介机构收费不规范、“问题”房源及黑中介等问题都需要广大消费者注意并规避。

刘锋提醒说,在选购二手房时,消费者一定要注意索取由税务部门开具的契税发票和税务减免单,不能收取中介机构的“白条”收据。此外,还要弄清房屋的权属,不要购买产权有纠纷的,或是部分产权、共有产权、产权不清、无产权的房子。

刘锋建议消费者购买二手房之前一定要到市房管局三楼交易大厅查询所看房源是否属于有效房源,以避免不必要的麻烦。而在查看产权证时,一定要查看正本。对于有些房屋有多个共有人的,买受人应当注意和全部共有人签订房屋买卖合同。

购房者一定要选择正规的中介机构交易,切勿因为贪图便宜而相信黑中介或采取其它方式交易。如果消费者有什么疑问的话,可以到市房管局三楼交易大厅二手房免费咨询服务平台咨询。

据介绍,自去年8月3日起我市存量房网签开始正式实施,同日实施的还包括交易结算资金托管服务。刘锋介绍,存量房网签签约信息公示内容包括房源信息、经纪机构名称、经办的经纪人员和联系方式、每日存量房网签签约套数及面积、房地产经纪机构签约后退房信息、每月各片区存量房成交面积、按季度公布各类型区域存量房成交价格等。后者系由市房地产交易中心在市商业银行开设“存量房客户交易结算资金专用存款账户”,从而为约定实行存量房交易托管的双方当事人提供交易结算资金监管和划转服务。

刘锋说,二手房网上签约和资金托管服务的实施,在很大程度上杜绝了二手房交易行为中的一房多卖、中介公司利用售房套取银行贷款、赚取差价和黑中介等违法违规行为,从目前来看实施效果良好。

81-138平方米准现房热销中,起价3560元/平方米

<p>★地段·昊天</p> <p>昊天大厦位于北京路中路21号,临近上海路口上,距离行政中心仅数百米。</p>	<p>★风景·昊天</p> <p>近40000平方米自然生态山体环绕,市政府决议永久保留,勒石为证,满眼绿色,昊天独享。</p>	<p>★书香·昊天</p> <p>三所大学环抱,大学城正对面,充分沐浴文化气息,成功助力下一代成长。</p>	<p>★生活·昊天</p> <p>地处新老城区核心枢纽,新城格调,老城便利一手在握,小区直达山体公园,365天有氧生活。</p>
---	--	--	--

昊天大厦

8109666 15897816666

项目地址:北京中路十堰职业技术学院对面,开发商:十堰市昊天置业有限公司
 预售许可证号:十房预准字第001001号