



买房送花园 当心送的是『违建』

近日,相关部门发布消息称,对房屋建筑安全违法违规行为接受市民举报。此消息一出,引起了很多人的关注。“我家自建的花园算不算违章建筑?”“开发商送的顶层楼台,我加盖成房屋算不算‘违建’?”一时间,咨询此类问题的读者络绎不绝。专家提醒,买房时开发商送的储物间、花园、大露台,听着很诱人,买到此类房产的业主自认为占了很大便宜了。殊不知,这些赠送部位如果没有合法产权,有可能涉嫌‘违建’,从而与开发商产生纠纷。

前不久,成都的业主刘女士就经历了自家花园被拆除的遭遇。刘女士在业主微信群里看到了自家小区多个一楼花园被拆除的消息后,便匆匆赶往还未入住的新家。当赶到自家门口时,眼前的景象让她惊呆了,原本开发商交付时的花园围墙,现在只剩下了断壁残垣。其实,此类事件并不鲜见。一般情况下,一个楼盘每栋楼的一楼和顶楼都不好出售。为了解决这一难题,有些开发商将一楼的外围圈出一块面积,以花园的形式赠送给业主;有些开发商将顶楼的露台赠送给顶楼的业主,并告知购房者由于院子或着露台是赠送的,所以不会写入购房合同,更不会写入产权证。也就是说,此类房产的花园和露台业主都没有所有权,只拥有使用权。其实,这些赠送的花园或露台往往属于小区的公共面积。按照相关规定,建筑区划内的公共面积,属于业主共有,严禁任何单位及个人破坏、圈占。特别是一些绿地的归属权不属于业主个人或物业公司,业主故不可以私自种植自家花草,对小区绿地进行改造并占有。如果业主私自把小区绿地圈起来种花种草,很明显侵犯了其他业主的权益,将被有关部门定性为‘违建’,责令拆除。

那么,违章建筑的认定标准是什么呢?专家解释说,一般情况下,未申请或申请未获得批准,未取得建设用地规划许可证和建设工程规划许可证而建成的建筑;擅自改变建设工程规划许可证的规定建成的建筑;擅自改变了使用性质的建筑;擅自将临时建筑设成为永久性建筑。因此,当购房者遇到开发商送花园、送露台等情况时,一定要查看开发商报建图纸,确认图纸上是否拥有私家花园。如果开发商只是口头承诺赠送花园,一旦花园因违建被相关部门拆除,则无法通过合同追究开发商的违约责任。

上图 喜欢花园住宅的市民,可以去远大·世代上品看看,该项目户户送花园,还避免了花园违建的风险。阿辉 摄

置业指南

掌握首次置业技巧 买好人生第一套房子

虽然买房置业是人生中一件大事,但想要买到一套称心如意的房子并非一件易事。如果你是首次置业,就更应该掌握一些技巧,帮助自己快速买到人生第一套好房子。

不追求最低价

“一分价钱一分货,贵的东西不一定都好,但便宜的东西肯定有不好的地方。买房亦是如此。”专家提醒广大置业者,低价的房子要么远离市区、交通不便、配套设施不完善、房子朝向不好;要么房子的证件不全,有可能是小产权房。如果买到第一种情况的便宜房还好点,这种

房子只会降低你的居住品质,如果你买到的是第二种情况的便宜房,那就有点糟糕,因为房子的产权一旦有问题,以后出售都会很困难。

了解购房需求

买房前,一定要弄清楚自己买房的需求。清晰地罗列出你的置业要求,然后进行关键要素分析。比如说自住需求型置业者,关键是要考虑房子住着是否舒服,那就要重点看交通、配套、通勤距离、户型等因素;有孩子的家庭的购房需求,就要考虑小孩上学的问题,尽量选择重点学校附近的房子;有投资需求的置业者,关键考虑如何买到增值比较快的房子。厘清了这些关键要素,就知道自己的实际购房需求了。

作好财务规划

买房一要尽力而为,同时也要懂得量力而行,有多少钱办多少事,不能为了买房,就降低生活水平。靠吃方便面、稀饭、咸菜来还房贷是不可取的。所以在买房前,一定要制订一份个人或者家庭财务计划。这里也可以分为三步:第一步,一定要充分估量未来一段时间内,个人或家庭收入、现有资金和可获得的银行贷款额度等各种资金来源,评估好自己的购房能力,量力而行。如果未来收入比较乐观,现阶段不用一次到位,可以选择好一点的地段,小面积的房子。但如果你的收入一直比较稳定,那就要选位置一般、面积比较大的房子,适应以后家庭人数的增加。

阿辉

规范房地产经纪服务 让群众更安心

□郭辉

近日,住房和城乡建设部、市场监管总局两部门联合印发《关于规范房地产经纪服务的意见》(以下简称《意见》),就二手房中介费过高、明码标价、操纵经纪服务收费等问题提出了具体要求。笔者认为,该《意见》的出台,不仅能规范房地产经纪服务,加强房地产经纪行业管理,也能让房地产交易更安心,让老百姓买房卖房多一些放心。

房地产交易是一项专业性很强的工作,交易的形式、种类很多,并涉及多个环节,每一种交易都需要具备不同的条件,遵守不同的程序及办理相关手续。正因如此,在房产交易过程中通过房地产经纪服务,不仅能保障交易安全,而且也能让买卖双方省心、省力。由此,房地产经纪公司应运而生,并随着我国房地产行业的发展,经营的风生水起。但随着监

管措施的滞后以及行业自律性不强,关于房产经纪公司的负面新闻频频见诸报端。饱受群众诟病的焦点主要集中在利用房源、客源优势收取过高费用、未明码标价、捆绑收费、滥用客户个人信息等问题上,这加重房屋交易双方的经济负担,侵害房屋买卖双方的合法权益,造成了部分群众面对房地产经纪公司,唯恐避之不及。

此次两部门出台《意见》,是对房地产经纪公司在交易环节的顽疾开出一剂良方。《意见》主要从加强从业主体管理、明确经纪服务内容、合理确定经纪服务收费、严格实行明码标价、严禁操纵经纪服务收费、签订交易合同、加强个人信息保护等方面进行规范,同时还对监管部门提出了提升管理服务水平、加大违法违规整治力度、加强行业自律管理等要求。

《意见》明确提出,房地产经纪机构要合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用;鼓励按照成交价格越高、服务费率越低的原则实行分档定价,并提出要严格实行明码标价,严禁操纵经纪服务收费等。

笔者认为,房地产行业的健康发展,关乎人民群众的幸福。它一头连着民生,一头连着发展。让房地产经纪服务费用合理合法,事关民生保障、事关行业健康发展。两部门在我国房地产行业转型发展转型期,出台相关《意见》,不仅有利于减轻交易双方的经济负担,而且也有利于维护房产中介市场秩序,提升行业服务质量。有关部门应加强宣传,引导相关单位和人员依法、依规经营,切实让老百姓在买房卖房的过程中少一些糟心事,多一些幸福感。



哪些情况能退房

问题提出:刘先生

问题陈述:前不久,我在新城区刚刚买的房子不想要了,请问在什么情况下,我可以选择退房?

行动记者:郭辉

行动结果:针对刘先生提出的问题,业内人士表示以下两种情况,业主可以选择退房。一、开发商的项目开发违法,没有履行法律规定的手续,不具备完备的法律文件,因此

违反法律的禁止性规定或者违反社会公共利益,导致合同无效;二、开发商采取欺诈手段,诱使置业者与其订立房屋销售合同,合同无效。

园区配套未完工是否可以拒绝收房

提出问题:许女士

问题陈述:去年,我购买了一套商品房,合同约定今年4月底交房。前段时间,开发商在通知我去办理交房手续时,我在现场发现小区的绿化、路灯等工程

还未施工结束,请问配套未完工我可以拒绝收房吗?

行动记者:王倩

行动结果:据有关部门工作人员表示,许女士可以要求开发商提供住宅竣工验收合格

的相关证明,如果提供不出来可拒绝办理相关手续,并根据《商品房买卖合同》的约定,要求开发商承担逾期交房的违约责任、要求退房等方式维护自己的权利。