

购房的那些“该知道”

本报记者 秦秦

购房是人生大事,在购房置业的过程中,难免会或多或少遇到一些问题,碰到一些烦心事,事后才发觉自己吃了亏上了当,满腹委屈、激愤一腔。别忙着糟心,先看看下面这几条“该知道”,来维护自己或者亲朋好友的权益吧。

首先,在特定条件的加持下,定金是可以退的。房地产的从业律师们在“定”和“订”上下足了功夫,反复措辞约定定金相关条款。认为定金可以不退,这是有失偏颇的。这里有几个关键点要认清。一是要弄清楚开发企业是否具备收据定金的资格,也就是其取得销售的相关手续资质是否齐全,不完善即违规;二是购房者一旦下定决心买房,通常都是筹措良久,一般不会轻言放弃,但因个人或家庭等客观原因或房企承诺无法达成,则可直接协商提出退定。

其次,首付可以退,即一定条件下合同可以申请无效。通常我们交完房子的首付后,都会直接签订网签合同。网签合同签署完毕,即完成了房子的信息备案,如果碰到了需要退房的情况,需要去查询相关规定。市住房保障中心官网政策文件《焦作市商品房买卖合同



洋房别墅广受改善型置业者认可。

本报记者 秦秦 摄

案注销工作意见》中详细列出了直接注销、审查注销、不予注销的各项规定,有需要者可进入官网自行查看。

第三,合同条款也有无效的情况。大多数购房者在购房时,不太会耐心地看完购房合同。通常购房时开发企业对整个过程的所有细节都进行了极为隐蔽的约束,制定合同耗时耗力,购房签字时给予的时间却少得可怜。但是不用怕,即便时间紧迫,你忽略了一些对自己不利的条件,也可以提出异议。《民法典》内对合同内的霸王条款有明确规定,如果该条款系合同一方单独拟定,并存在免除对方责任、排除或加重双责任的情形,该条款无效不影响合同其他条

款的前提下,条款无效。另,网签时也可现场咨询不动产权窗口人员获得详细解答。

第四,交房时房子发现质量问题可修可退。相关法律规定,质保金是工程总造价的5%,一般工程都依据此比例执行。在质保期内,施工单位有对所建工程维修的义务,如果不尽此义务,那么建设单位可以另找他人进行维修,所需费用从质保金中扣除。此处划重点,交房签字并不一定代表维修结束。根据《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》第十三条,因房屋质量问题严重影响正常居住使用,买受人请求解除合同和赔偿损失的,应予支持。

租售并举 更好满足居民住房需求

□秦秦

2024年楼市基调基本确定。12月21日至22日,全国住房城乡建设工作会议在北京召开。会议系统总结2023年工作并指出,要坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”这一定位,适应房地产市场供求关系发生重大变化新形势,要“因城施策、一城一策、精准施策”指导各地优化楼市政策,各地楼市政策预计将进一步优化调整。

另据中指研究院监测,2023年,全国各地政策出台频次超600次,预计2024年,一、二线核心城市首套、二套房首付比例有望进一步下降,一线城市也有望因区、因需优化限购政策,二线城市或全面取消限购政策,更多低能级城市预计将通过发放购房补贴等方式促进住房需求释放。

宏观调控政策去除楼市投资、投机成分,突出居住、改善需求,降低购房门槛,提高购房优惠……然而切换到普通购房者视角,其实他们想的并没有那么多。民生之事,住有所居,老百姓真金白银倾其积蓄背负贷款才能买起的住宅,当然会慎之又慎。先行者亲身规劝,后来者犹豫不决,买涨不买跌是购房者心中最大的魔咒。即便如焦作这样的三四线城市,购房金额动辄也得近百万元,成交之后,安心和舒适的基本需求得到了真正意义上的满足吗?这些疑问在心中反复思忖、仔细掂量,都好像不是那么简单。

中国居民家庭刚性和改善性住房需求的潜力仍然较大,租购

并举发展模式发展空间仍然较大。于是我们突出以“租售并举”为原则,均衡赛道,加大规划建设保障性住房力度,进一步满足居民的住房需求,努力实现更高水平的全体人民住有所居。加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造“三大工程”应声而至。总的来说,应当在坚持“房住不炒”定位与“稳地价、稳房价、稳预期”目标不改变的前提下,尊重中国房地产市场的区域性差异、共时性差异,继续稳妥实施房地产长效机制,保持调控方式的因城施策、因时施策、分类指导、集约高效、纠偏微调,压实落实各地房地产调控的主体责任和监督责任,既要立足当下以应急政策夯实住房市场筑底复苏的态势、缓解行业当期压力,又要放眼长远以有效措施稳定预期、提振信心、培育行业未来健康发展的根基,更好地解决居民住房难题,满足刚性住房需求。

租售并举,不过分强调商品房属性,适度宣传提供有质量的住房消费属性,该权责由政府部门或者一些市场机构来控制,让普通人居有其屋是健康发展、对美好生活的最好拼图。当租赁慢慢成长为和商品房相辅相成的地步,单纯居住可以不用倾其所有花光积蓄,兼顾投资可以筹集重金优中选优,供需两端天平平稳妥安放,房地产市场方可真正实现回暖。



在小区里遇见「最美」风景



人间不缺美景,关键是缺少一双发现美的眼睛,忙碌的我们在小区内每天来去匆匆,很少有时间发现小区里的美景。本期《在小区里遇见“最美”风景》带你走进和兴外滩玺苑小区。图①②③ 和兴外滩玺苑小区美景。 筱静 摄

地产服务台

房屋漏水可以拒交物业费吗

问题提出:方先生

问题陈述:我刚搬到新房不到半年,发现房子存在漏水的问题,多次和物业交涉没有得到妥善解决,年底了,物业催我交明年的物业费,我不想交,请问不交的话合适吗?

行动记者:秦秦

行动结果:《民法典》第六百一十七条:出卖人交付的标的物不符合质量要求的,买受人可以

依据本法第五百八十二条至第五百八十四条的规定请求承担违约责任。以房屋漏水为理由拒交物业费是不合适的。开发商作为房屋的销售方,对所售商品房承担质量保修责任。漏水、渗水等属于房屋质量问题,与物业服务合同不是同一法律关系,业主应追究开发商的赔偿责任,不能以此为由拒交物业费。

如何挑选顶层住宅

问题提出:王先生

问题陈述:最近我看了不少在售房源,看中了一套顶层住宅,请问,购买顶层住宅应注意哪些问题?

行动记者:王倩

行动结果:针对王先生提出的问题,业内人士说,购买顶层住宅要看屋顶,坡式屋顶是

现在国际健康住宅提倡的屋顶设计,对隔热、防水有较好的效果;看整个顶层住宅的水压,不少顶楼因楼层高,水压不足,自来水流量小,给人住后的生活带来不便;还要看消防设施,如果发生火灾,热气和火势一般往上,因此顶层住户不能忽视配套消防设施。