



如何看商品房购房合同



购买一套商品房对普通人来说是一件既要花费大量积蓄、又要费心劳神的大事,因购买商品房的纠纷更是困扰购房者的一大烦心事。因此,在购买前了解商品房的有关知识和注意事项。能够对纠纷的产生起到良好的防范作用。目前,商品房销售分商品房预售和商品房现售两种,现在试分析购买预售的商品房应注意哪些事项。

商品房预售是指房地产开发企业在建设商品房的工程尚未竣工前,将正在施工的商品房预先出售给购买者,购买者交付定金或预付款,在合同约定的未来一定时间拥有现房的房地产买卖行为。

购买者在购买预售的商品房时应把握好以下几个重要环节:

一、注意房地产开发企业预售的商品房应具备的条件

《城市房地产管理法》对商品房预售的条件作出以下规定:

1、已经交付了全部土地使用权的出让金,取得了土地使用权证书。拥有合法的土地使用权是房地产开发企业进行房地产开发和预售的前提条件,在未取得土地使用权的土地上开发的房屋是非法建筑。购买者要在购买前要求验证开发企业的土地使用权证,以确保该房屋的合法性。

2、持有建设工程规划许可证。此项规定是房屋开工建设的前提,房地产开发企业只有在其建设项目符合城

市规划,领取建设工程规划许可证后才能开工建设。

3、按照预售的商品房计算,投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上,并且已经确定施工进度和竣工交付日期。此规定是为了保障工程建设的稳定性和如期交房,避免开发商过分依赖预售款从事项目开发,防止无法如期交房损害购房者的利益。

4、向县级以上人民政府房地产管理部门办理了预售登记,取得商品房预售许可证。此规定的目的在于将房地产预售的活动置于政府房地产管理部门的监督之下,从而保证商品房预售的合法性。

二、了解商品房预售合同基本的内容

1、主体。即房地产开发企业和购房人,应写明双方的名称地址等。

2、预售的商品房的基本

情况。预售合同应明确记载预售的商品房的所在地区、座落、土地使用权证号、土地使用权取得方式、土地使用性质、建设工程规划许可证号、商品房预售许可证号、房屋建筑面积、房屋结构、房屋竣工交付日期及附房屋平面图等。

3、面积。预售商品房的面积应以平方米为单位计算,并明确是建筑面积、使用面积还是其他面积。

4、价款。即预售商品房的价款,包括单价和总价,如每平方米多少元。我国《城市房地产管理法》虽然对商品房预售的条件和程序进行了规定,但对预售款实收的数额和期限却没有统一的规定,当事人应在合同中明确。

5、房屋交付方式和期限。逾期交房的免则条件。例如合同中可以约定由于一定的自然事件,如地震、洪水、恶劣天气的影响,房地产开发企业的交房期限可以合理顺延。

6、房屋使用性质。是住宅用房、办公用房还是生产用房或其他。

7、违约责任。包括购房一方不能依约支付价款的责任和预售方不能按时、按质、按量交房的责任。

8、房地产权属登记义务。

9、物业管理条款。

10、纠纷解决方式。如选择诉讼还是仲裁。

11、其他条款或当事人约定的条款。

自从本报推出便民栏目《记者帮问》之后,引起了市民的广泛关注,经常有市民致电本报问询。《记者帮问》栏目旨在协助市民,一起探寻关于烟台房产方面的疑难杂症。如果您也有这方面的疑问,请拿起手中的电话,拨打记者热线:18660533332,我们将竭诚为您服务。

1、市民:公寓楼能否提取公积金,土地性质是商业用地40年的,如果可以的话,需要办理哪些手续?

帮问:房产证性质必须是住宅才能提取住房公积金,需一年期限以内的房产证和全额销售不动产发票的原件及其复印件,交由单位经办人员办理。

2、市民:我刚买完房子,用的是公积金贷款。以前听说刚买完房子马上能提一次公积金余额,现在还可以吗?

帮问:公积金贷款必须还款满12个月以上,在每年的10、11月份集中办理提取。

3、市民:我于2009年8月订购一套住房,2010年6月交房,购房合同上明确表示在交房半年内办好房产证,可是至今未给办理,造成很大不便,请问我该怎么维护自己的权益呢?

帮问:由于出卖人的原因,买受人在下列期限届满未能取得房屋权属证书的,除当事人有特殊约定外,出卖人应当承担违约责任:1、买卖合同约定办理房屋所有权登记的期限;2、商品房买卖合同的标的物为尚未建成房屋的,自房屋交付使用之日起90日;3、商品房买卖合同的标的物为已竣工房屋的,自合同订立之日起90日。您可通过法律途径解决。

4、市民:去年申请的商业贷款在莱山购买了第一套房,今年可否申请公积金贷款用于房屋装修?

帮问:住房公积金贷款只能用于购买住宅。

5、市民:买二手房(楼市土双证都有)可以用公积金贷款么?如果可以,首付比例是多少?

帮问:具有烟台市房产证就可以办理二手房公积金贷款。1. 购买首套住房且套型建筑面积在90平方米以下(含90平方米)的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女,下同),贷款首付比例不低于20%;购买90平方米以上144平方米以下(含144平方米),首付款比例不低于30%;购买144平方米以上的,首付款比例不低于40%。2. 贷款(包含个人商业性住房贷款)购买第二套住房的,贷款首付款比例不低于60%,贷款利率执行同期个人住房公积金贷款基准利率的1.1倍。

闫丽君 整理

■楼市评论

杨廷文——

财富效应不会终结 抢占最佳购房时机

杨廷文认为,限购政策走向应该是今年年底到明年上半年维持调控政策不变,如果更加谨慎一点会延续到明年年底都不会有松动可能性。

杨廷文表示,现在的促销手段并不等于降价,之所以眼下开发商要促销和打折等等,是为了完成今年的销售任务,今年的销售任务完成了,从1月1日开始,所有的折扣和送什么都没有了,因为任务完成不完成都是另外一个年度了,所以那个时候绝对不会再有折扣了。今年是比较好的入市时机,因为通胀时期,没有比房地产更好的抵御通胀的手段了,而且房地产可以带来效益,过得好的人都是买房的人。所以我觉得房地产的财富效应不会终结。

谢逸枫——

一线城市“金九”楼市 价量齐稳

谢逸枫认为,从投资额数据上看,中国前八月房地产投资增速略微放缓,销售继续低位徘徊,房地产行业整体增速开始放慢。从销售量数据看,销售面积增速持平前7月。8月房价开始出现回落。

谢逸枫认为,当前房地产市场调控,并没有松动,随着下半年推盘量的加大,促销,已经成为当前楼市的主基调。今年“金九银十”风光或不再,房企目前的降价动力仍不足。总体来看,不同地区的房价逐渐显现“分化”趋势。一方面是京沪等大城市的郊区房价有可能加速下行,另一方面是其他一些城市核心地区的房价依然坚挺。随着大量郊区地段楼盘持续入市,未来可能会促使部分城市楼市的成交均价出现小幅下跌。

杨朝浙——

一切只是开始 购房者一定要沉住气

杨朝浙认为,目前有不少开发商对“金九银十”抱有幻想,没有真正准备好如果销售不理想怎么办,中秋小长假的滞销才让他们有了一个清醒的认识,才考虑如何去面对这个惨淡的市场;同时到年底前,开发商的资金压力并不大,通常只有到了年底的时候才会有较大的资金压力,一方面是工程款,另一方面是银行贷款的问题。

杨朝浙认为现在谈论为时尚早,因为现在情况较为复杂,而且各地情况也并不相同,同时外围经济环境及其对国内经济的影响也无法准确估计,所以还需要视情况而定。但是对于广大购房者来说,现在出手为时尚早。

烟台热销户型推荐

REXIAOHUXINGTUIJIAN



户型:118.9平方米
三室二厅一卫

富顺苑·星都

开发商:烟台南尧置业有限公司
项目地址:烟台芝罘区南尧(机场路与大东路交汇处路西30米)
售楼热线:0535-6016676
项目特质:高层
推广语:6300元/平起价,配套综合提升 品质快速升级
※特邀美国灵顿景观设计公司,打造顶端欧式皇家园林。
※断桥隔热铝合金窗,密封性、隔热、降噪和环保节能好。
※力诺瑞特高级太阳能热水器,四季通用,温暖家人一辈子。
※盼盼甲级防火防盗门,国际级品牌电梯,24小时智能安防。
※金牌物业完美服务,烟台唯一“来电1小时上门制”维修服务,终身保修。



户型:183.26平方米
四室两厅三卫

天鸿·凯旋城

开发商:首开股份烟台天鸿时代房地产开发有限公司
销售热线:0535-6616666
项目地址:烟台市海滨广场南侧天鸿·凯旋城销售中心
推广语:烟台金鹏图语广告
※北望海天一色,南瞰青山如黛,观山阅海,步移景异。
※纯板式户型,南北通透,海景与阳光在这里亲密接触。
※超大开间观海客厅,如画美景尽收眼底,布局方正,科学实用。
※合理的空间设计,动静分明,南北双主卧独立套间,冬夏交替,山海共鉴。
※明厨设计,方正实用让烹调成为一种享受。