

济南百名购房者买到“鸟有盘”

律师建议：买房要选择品牌、调整心态



■事件回顾

位于经十东路与转山西路交界处的凤还阁院楼盘于2010年出现在济南楼市。之后即与某事业单位组织团购，截止到2011年1月底，约有100多户购房者提交首付款，共计四千多万元。令人震惊的是，交完首付款后业主并没有见到任何关于该楼盘的“五证”信息。短短数月后，售楼处关门大吉，开发商卷款人去楼空，凤还阁院成空中楼阁，所在地至今还是一处驾校。



↑ 昔日售楼处风景无限

↓ 今日售楼处改朝换代

■记者调查

业主粗心大意酿造苦果

为何没见凤还阁院楼盘“五证”就签了合同交了房款？记者在采访中得知，百余名购房者都曾看过开发商提供的一份《奥体西路项目合作开发协议书》，合同由凤还阁院开发商楷康公司同燕山工业小区开发建设总公司签订。根据业主们的描述，协议书里说：“如果此楼盘不开发，燕山工业小区开发建设总公司将会赔偿楷康5000万元”。业主们均表示，因为有份5000万保证金的协议书，他们还是感到吃了定心丸。购房者们说，开发商承诺今年5月1日就会动工，甚至与一些业主签了协议，如果不动工，便能退还所有房款。之后楼盘却迟迟未开，不少业主提出退款，在打申请等待退款的日子里，开发商却卷款人去楼空，凤还阁院成空中楼阁。

如今在网络上依然可以看到凤还阁院楼盘的大量详细信息，具体到户型、面积、简介、楼

盘效果图等各项指标。

购房者以下置业建议以供参考。

“楼跑跑”事件不鲜见

放眼全国，在房地产的发展过程中，开发商携款潜逃的事件并不鲜见。2008年，河北邢台的一无良开发商老板卷款1.9亿元后人间蒸发，800多位期房业主唯有担心和等待；2009年，石家庄某开发商卷款千万“玩失踪”，上百教师落团购陷阱；2010年，四川“都市宜家”违规预售、收取购房者排号费，事后老板不见踪影；2011年南京六合的某开发商突然携款人间蒸发，200多位交了数万定金或数十万房款的购房者面对停工的工地和人去楼空的办公楼心急如焚。

■律师建议

楼市火爆之时，开发商房子不愁卖，携款潜逃事件也相对较少，眼下楼市调控“步步惊心”，开发商资金链压力越来越大，购房者在选择、购买房源时一定谨慎有加。记者采访了山东德意君达律师事务所刘怀勇律师，给购

买房先看“五证”是最基本的购房常识，即便是老生常谈，也有不少购房者掉以轻心上当受骗。市民在购房时要对开发商有一个全面的了解，一定要看开发商是否有营业执照，相关证件是否齐全，最好对开发商的经济实力、所开发项目等有比较清楚的了解。在交纳相关款项时，要注意开发商是否取得了商品房预售许可证。在建设部、发改委和工商总局下发的《关于进一步整顿规范房地产交易秩序的通知》中明确规定：“未取得商品房预售许可证的项目，房地产开发企业不得非法预售商品房，也不得以认购（包括认订、登记、选号等）、收取预定款性质费用等形式变相预售商品房”。因此，开发商是否取得商品房预售许可证，关乎着购房人的切身利益。购房人避免上当受骗的最好办法，就是查询落实开发商的资质和预售的相关证明。

选择品牌开发商

“品牌”适用于每一个行业。一般而言，开发经验丰富、业内声誉好的品牌大开发商相对资金实力比较雄厚，开发楼盘众多，购房者比较容易了解。像恒大、中海、绿地等知名品牌开发商，在济南搞多盘开发，规模宏大。而像一些负面消息比较多、曾经发生过事故的开发商，还有开发面积规模小，清盘即撤离的开发商，购房者在做购房选择的时候更需考虑周全，日后房屋出现种种问题，有口无处辩。

调整购房心态

刘律师表示，不少购房者在买房存有“贪便宜”心理，对于存在的一些问题没有保持清醒的头脑，大热就下订单。“凤还阁院事件”中，有部分普通市民费劲周折从团购单位员工手里花钱购买团购名额，省小钱却赔了大钱，如今都懊悔不已。在当今楼市调控风声骤紧之下，开发商回笼资金困难，在一些中小企业身上表现的尤为突出，对于楼盘推出的团购活动，购房者需全面了解开发商资质，多方面打听楼盘信息，不要一时贪图便宜而草草签单。(楼市记者 陈晓翠)

房源推荐



到哪里去买低价房？

本期推荐：40-60万元房源

2011年的“金九”之势已然退去，虽然房屋成交量反映不佳，没有达到往年“金九”热销的热潮，但2011年齐鲁秋季房地产展示交易会的成功举办为济南市民和房产商提供了准确的市场信息和市场动态。据秋季房展会调查数据显示，绝大多数购房者的房款承受范围是在60万元以下。本周记者搜罗省城房源，把目光聚焦在40-60万元的低价刚需房源，希望给还在徘徊大军中的您提供些许帮助。

项目名称	项目位置	价格(元/平米)	推荐户型(平米)	物业类型	产权(年)	总房款(万元)
绿地国际花都	党杨路与刘长山路路口交会处	均价6400	85 两室两厅	住宅	70	55
阳光100公园五区	阳光新路19号	均价8800	53-71 两室两厅	住宅	70	47-62
绿地国际花都泉景园	党杨路与刘长山路路口交会处	均价6300	88 两室两厅	住宅	70	56
重汽·翡翠东郡	经十东路以北，圣井工业园	均价4000	90 两室两厅	住宅	70	36
天鸿·万象新天	工业北路63号	高层均价7200-7600	64 一室两厅	住宅	70	47-50
道通·山水泉城	经十东路章丘新政务区	均价5500	58 一室一厅	住宅	70	42-45
绿地新里公寓	纬十二路与经四路交会处	均价7000	50、60、70 两室两厅	精装公寓	40	35-50
丁豪广场	工业南路与舜华路交界口	均价7300-7400	80 两室朝南	高层公寓	40	60
发祥1号公馆	经一路与纬六路路口东南	均价10500	44-53 一室一厅	公寓	40	46-55
杰正·岭寓	旅游路与洪山路路口西北	均价11000-15000	36、45 一室一厅	精装公寓	50	39-60

楼市记者 杜壮



这是齐鲁晚报《齐鲁楼市》推出的买家做主角的栏目。如果您在买房、卖房、收房、验房、物业、按揭等方面遇到任何问题，都可以打电话告诉记者，我们会尽最大努力为您分忧，替您解难。楼事无大小，记者帮您办。电话：0531-85196379

读者求助

读者张先生：自己购买的房子要公摊多少都开发商说了算，购房者的知情权根本得不到体现，公摊面积应该如何计算，购房者怎样才能确定自己的利益不受侵犯呢？

记者解答

带着张先生的疑问，记者电话采访了某律师事务所的王律师，他给广大市民支了三招，希望对购房者维护自己的合法权益不收侵犯有帮助。

第一招：索取公摊数据

在签订购房合同时，让开发商出示有关计算公摊面积的数据，包括整幢建筑的建筑面积、套内建筑面积之和、不应分摊的建筑面积等基本数据，也可以要求开发商列明公摊公用建筑面积的具体项目以及各项目的面积，这样业主可以通过数据求出公摊面积，以明确自身的权益。

第二招：查阅有关资料

业主们有权自查或者聘请律师向设计单位、规划单位、测绘部门等机构查阅所购房产的相关文件，比如最终设计图纸或者最终设计方案、最终面积测量报告、各种数据的计算方式及其文件等等。

第三招：在购房合同中约定公摊面积

《商品房买卖合同》第三条和附录二中有关公共部位和公用房屋分摊建筑面积的条款，购房人应当在合同中约定公摊面积的数字，并在附件二“有关公共部分与公用房屋公摊建筑面积构成说明”中，详细约定公摊的具体部位、面积大小。特别是有关共有建筑分摊部位变更的情况，约定得越详细，对购房者就越有利。一旦发生纠纷，购房者就可以以合同约定来保障自己的利益。

(帮办记者 杜壮)