

“买房无忧”系列报道之八十七

# 眼见未必就为实 买现房也有风险

【案例精选】

## 买了房却办不了产权证

某市场服务中心为配合区政府街道整治活动,将原市场的一些简易售货摊点拆除,在原处建造了部分商业用房,并公开向社会出售。谢某与市场服务中心达成协议,以16万元的价格购买其中两间房。市场服

务中心承诺保证水、电、暖供应,并负责办理产权证。协议达成后,谢某依约交纳了购房款。房屋交付后,谢某安装了护栏、制作了广告牌,并花费1000元自购了用电设施。后因市场服

务中心不能保证该房的水、电、暖供应,又不能办理房屋产权证,谢某将其告到了法院。法院经审理后认为,市场服务中心不具备商品房销售的主体资格,且所建商业用房未取得规划许可证、土地使用证,故双方买卖协议无效,

双方因该无效协议取得的财产应相互返还,法院依法判令由市场服务中心退还谢某购房款16万元并给付该款的利息,赔偿谢某因此所造成的经济损失;谢某将房屋返还给市场服务中心。

【律师出马】

## 现房销售 有法定条件

本期出马律师:江苏君远律师事务所李淑君

关于商品房现房有相应的法定条件,购房者在签订现房买卖合同前要注意以下几点:

一、最好审查一下开发商是否具有售房资格,即有无企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书;二、开发商是否已取得土地使用权证、建设工程规划许可证和施工许可证;三、供水、供电、供热、燃气、通讯等配套设施应当具备交付使用条件,其他配套设施和公共设施也应具备交付使用条件或已确定施工进度和交付日期。

如果开发商在不具备上述前两种条件的情况下销售房屋,那双方签订房屋买卖合同将会被确认为无效,虽然你可要求对方退还购房款和利息并获得相应的损失赔偿,但毕竟之前投入了精力而最终换来的却是竹篮打水一场空。所以还是应防患于未然。

另外一个非常关键的是要注意审查所售房屋是否已通过竣工验收。房屋竣工验收合格证明是开发商交付房屋的前提要件,也是考证房屋质量状况的重要证明。因此,在买房时一定要让开发商出示竣工验收合格证明,否则你买到的房将有可能出现主体质量不合格的先天性不良的毛病以及由此可能导致的一系列并发症。



漫画 俞晓翔

【特别提醒】

## 注意规避现房销售风险

现房同样存在着一些法律风险与纠纷。买房人在购买现房时要将可能存在的法律问题考虑周全,增强风险防范意识。除了上述案例中包含的购房风险之外,购房者在购买现房时,还要注意以下几点:

**关于房屋面积误差问题** 期房的销售经常会出现面积误差的问题和纠纷,即实际交付的房屋面积与当初合同约定的不符,或多或少。现房销售也会出现这种情况,因为虽然你可以马上直接地看到所购房屋的实际状况,但你的肉眼毕竟不是精密测绘仪器,3%或1%的误差绝对值是很难凭直观就能判断的,并且在办理产权证登记时,合同中载明的面积仍可能出现误差。由于现房在销售时,房屋面积已经确定,所以最好在买房时就委托相关的房屋测绘部门对房屋面积大小进行测绘,并在合同中予以明确,在房产证中载明的面积也应与其一致。同时,鉴于商

品房的建筑面积由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成,因此在房屋买卖合同中应当分别注明套内面积和分摊面积,并要求开发商告知公共部位面积的分摊细则,因为购房者对此享有知情权。

**对于商品房面积误差的范围**,南京市和江苏省有关的规定存在不一致的地方,各有1%和3%的不同规定,在签合同时一定要分清。而新版的南京市商品房预售合同范本,将这一面积误差比例交由合同双方自由约定,但不超过3%的范围。所以,这一点上,购房者也得留心。

**关于权利瑕疵担保** 现房在售前产权是开发商的,基于此开发商有可能在售前对房屋作了某些处分,例如设置了抵押或者租赁,也有可能因存在诉讼纠纷被法院依法查封。买房人在签订房屋买卖合同时应当要求开发商对所售房屋给予权利瑕疵担保,以保证第三人不会向该房屋主张任

何权利。如果房屋已作抵押,应由开发商保证该第三人已书面同意房屋的转让,并约定于办理该房屋产权交易过户手续前消灭该抵押权,否则购房人有权立即解除合同并要求开发商给予约定数额的赔偿。

**关于办理房屋权属证明** 很多购房者在拿到了房屋并住了一段时间后,仍没有领到房屋所有权证及土地使用证,从而影响买房人的处分收益权。对此,在签订购房合同时,最好明确约定开发商在手续完备后有履行书面通知购房者办理“两证”的义务,并约定自房屋交付之日起至开发商书面通知办证的期限,以及相应的违约责任。最后,提醒购房者在从与开发商签订房屋买卖合同时起到最终获得房屋居住,要时刻做个有心人,对于有可能存在的问题与纠纷要注意收集相关证据,或者请专业的房产律师支招,以免除后顾之忧。

主持人:快报记者 许延正

## 巡礼海润枫景系列之四 海润枫景家园 来自爱情的馈赠

我跟老公结婚两年了,一直说要买房,可就是没找到既经济实惠,又温馨舒适的房子。2008奥运年,我们决定给爱安个家。

由于我跟老公都大学毕业刚工作没几年,两个人每月的工资加起来,去掉房租和日常开销后,手头的存款已不多,加上又不忍心让年迈的父母为我们负担巨额的房贷压力,因此我们将选房的目标定在了南京房价相对较低的江北。

于是,从决定买房的那一刻起,我们几乎所有的双休日都花在了看房、选房上。虽然一直知道江北楼盘很多,但是在经历了一次次的看房后,真正让我们动心的房子却迟迟不出现。不是老公不满意小区的环境与配套,就是我嫌小区周边交通不方便,担心以后上班出行成问题。

今年五月,是我们结婚两周年的日子,就在我们为买不到称心的好房子而失望时,这天老公忽然神秘地对我说,要给我一个惊喜。

阳光灿烂的五月天里,我们来到了“海润枫景家园”的现场售楼处,“首付3万,给爱安个家”的牌匾湿润了我的双眼。那天,售楼现场、看房处,都是跟我们一样的年轻夫妻、情侣。“海润枫景家园”,这是老公送给我最大的甜蜜和惊喜。“首付3万”,大大低于我们之前的心理预期,让我们轻松拥有自己的爱情小窝,放眼南京市场,没有比这里更加合适的。而月供1500多元,对于我们这种积蓄不多,而又渴望拥有一个能属于自己家的工薪阶层来说,每月还贷压力不大,买房之后依然可以轻松生活。怪不得现场买房的很多像我们这样的年轻小夫妻,都掩饰不住心底的喜悦,一再说海润枫景家园推出的“首付3万,安家新主张”系列购房活动,圆了我们这些年轻工薪阶层的安家梦想。

如果说海润枫景第一眼吸引我们的,是它无可匹敌的价格优势,那么在现场售楼处小姐的热情介绍下,随着我们对它的了解越多,越发觉得它的物超所值,也更加爱上这里。首付低不说,“海润枫景家园”位于桥北核心商圈,未来地铁3号线开通以后,小区对面就是冯泰路站,10分钟便能抵达市中心。交通的便利让工作地与家的距离拉近。以海润枫景家园现在的价格来看,可

以购买的地铁楼盘,如果不是我亲眼所见,几乎难以相信。不久的将来,地铁开通后,这里的房价铁定要翻上好几番。首付三万,咱也能住上地铁楼盘,现在买,就是将来赚啦。

除交通的便利,让我们心仪的还有将来的小区环境。听售楼小姐介绍,整个社区1.58的低容积率,单是绿化率就达到了57%。更让人憧憬的是,将来小区建成后,还将有一个面积达到2.5万平方米的森林公园,天然资源丰富,空气清新,居住起来肯定特别舒适。将来等我们有了自己的小宝宝后,每天傍晚带着他在小区的树林里、草地上玩耍,或者在小河边喂小鱼、看青蛙。同时,海润枫景家园不仅有无敌的自然资源,还有令人羡慕的人文资源。小区紧邻江苏教育学院,据说一期就有好多业主是江苏教员老师,以后小区业主的素质也让我们放心。

此外,“海润枫景家园”周边还有个占地1000亩的红太阳大型综合市场、江北新街口华东MALL,社区里配备了各种生活配套,居住在“海润枫景家园”,感觉十分地便利。仅在售楼处,我就感觉到了温馨与舒适,未来的幸福生活已在我眼前展现。

听说,这里五月购房大惊喜活动已经是倒计时阶段了,现场售楼处日均来电以火爆态势持续上涨,每日来电超100组,日成交量,也是突飞猛进。

售楼小姐告诉我,活动期间,一期剩余房源,二期所有房源,全部只需首付3万。79—100平方米经典户型,经典舒适又实用,完全满足工薪、白领阶层的要求。首付仅需3万,月供比我们现在的房租都低,在地铁生活圈里安家,就是我们多年的梦想。

我告诉老公,我一直渴望的幸福家园,就是“海润枫景家园”,它就是我们幸福的家园!

“海润枫景家园”,一期特价房3510元/平米起售,二期房源一次性付款可享受95折优惠,按揭97折,6月将有更多团购优惠活动,敬请垂询现场售楼处!低总价!低首付!低月供!“海润枫景家园”,安家不二之选!

海润枫景家园热线  
58860777  
58860077

## 融侨·中央花园 品质升级步入E时代

早在融侨·中央花园项目规划之初,项目开发商江苏融侨集团就确定了楼盘高档智能化系统的建设思路和方案,随着楼盘建设进度的推进和开发商对项目品质要求的进一步提升,开发商在原有预算的基础上,再次追加投入巨资提升楼盘智能化档次,最终确立了建立六大智能化系统的构架方案,使项目成为真正意义上的智能化楼盘,让业主可以真正感受到项目所带来的便捷与安全。

周界防越报警系统是楼盘安防系统的第一道防线;闭路电视监控系统由前端(摄像机)、线缆、中心部分(控制、显示、记录)等组成,使项目成为真正意义上的智能化楼盘,让业主可以真正感受到项目所带来的便捷与安全。

轿厢等重点区域设置前端摄像机,保护业主及财产安全;门禁管理系统采取以感应卡取代钥匙开门的方式进行管理;智能家居系统通过利用先进技术,将家中各种设备通过家庭网络连接到一起,让业主更方便管理家庭设备;电子巡更系统由中央控制设备、手持式信息采集器、巡更信息点等组成,确保保安人员按指定的时间和地点到达巡更点;车辆管理系统通过先进的感应卡技术和自动控制技术,由控制电脑自动处理合法感应卡和进出资料,并通过图像对比技术对进出车辆及车主进行对比,自动放行固定车辆,实现车辆快速通行,并实时监控车辆出入口以及整个车场的情况,便于管理。

## 现代快报双休免费看房直通车线路

详情请查询 www.e-njhouse.com 预约热线:85180159

(免费乘车、风雨无阻、江北提供免费午餐) 13611510768

周六、周日上午江北8:50发车

恒辉翡翠城→万江共和新城→钱塘望景花园→明发滨江新城→威尼斯水城→江岸水城→旭日上城→天华绿谷→泰山·天然居→金泉·泰

来苑→华侨绿洲→南京国际化工商贸城(商铺投资)→天润城→华欧国际友好城

周六、周日江宁上午8:50发车

江宁:蓝岸尚城→丹佛小镇→合家春天→百家湖国际花园城·国际城→武夷绿洲→21世纪现代城→百度空间→

龙湖文馨苑

1、江北发车点:(1)华侨路咸亨酒店门口(上午8:50发车)(2)草场门车站9:00发车(56、66路车站省级机关加油站旁)(3)双门楼宾馆对面站9:10发车(21路、66路、56路、132路)(4)原江苏展览馆(上午8:35发车)

江宁发车点:(1)江苏展览馆(上午8:30)(2)华侨路咸亨酒店门口(上午8:50发车)(3)新街口户部街(羊皮巷菜场对面)2、26、30路站(发车时间上午9:00)(4)龙蟠中路金润发超市对面(达美广场发车时间上午9:05)