



维护消费者的合法权益而行动。
《楼市维权》栏目的重新塑造旨在推动中原房地产市场诚信体系的建设,鼓励广大开发商积极踊跃地加入到诚信品牌队伍中,加强对房地产消费领域的监督,揭露和批评违背诚信的行为,提高购房者的购房知识水平和依法维权能力。

房地产工作室
热线: 67655260
QQ群: 59516421
邮箱: zzbzyls@163.com

市房管发布二手房消费警示

七大警示让买房人省心少麻烦

本报记者 孟斌 实习生 吴占勇

市民李先生买了一套二手房,由于卖方的户口没有迁走,他的户口一直没迁进去,这令他很闹心。为了让广大市民不再遭遇类似的麻烦,昨日,市房管局结合日常投诉案件,首次编制并发布二手房消费警示,提醒购买二手房的市民,一定要在合同中明确卖方迁出户口的时限。

警示一: 找“三证”齐全的中介公司买房

购买二手房时,如何选择一家证件齐全的正规中介公司?市房管局房产办证中心主任助理赵遂根提醒,对买房者来说,需要重点查看的是工商部门核发的营业执照、房管部门核发的备案证书及经纪人注册执业证。有此三证,与中介公司产生纠纷时,就可以到工商部门或房管部门投诉。

在查看三证时,要注意看原件,不要看复印件,还要注意营业执照、备案证书的有效期及地址与现实是否相符,房地产经纪人的执业单位与执业证是否一致。上述信息都可以在中介公司的经营场所内公示信息查询,也可让中介公司出示。最后留意房管部门的监督投诉电话,以备不时之需。

警示二: 买房改房卖方必须夫妻共同签合同

市房管局提醒,看房时,一定要看清房产证上的房屋建成时间和建筑面积与中介方或卖方的描述是否一致,以防上当受骗,蒙受损失。

在选定房产后,要同转让人协商转让价格,并核对卖方的身份证和房产证上的“房屋所有权人”是否一致。如通过中介公司购房应小心中介公司为拿到更多提成而哄抬价格。

买房改房时,应注意卖方必须夫妻

两人同时到场,共同签订房屋买卖合同。买经济适用房时应注意房产是否达到上市条件,约定补缴出让价款的责任。如果房屋有多个共有人,需要全体共有人共同签订房屋买卖合同。

查看房屋产权证时,最好到房地产管理部门查验房屋产权有没有瑕疵,即产权是否完整,有没有设立抵押,房改房是否符合上市条件,以及产权单位是否存在限制出售约定等。

警示三: 正在出租的房子买了也不能住

“购房二手房时,一定要审查房屋是否在出租!”赵遂根提醒说,有些二手房在转让时,还在被别人租赁。如果买房人不注意审查房屋是否在租,就极有可能得到一个不能及时入住或使用的房产,也极有可能因卖方得到长期大额租金和大部分售房款(物业交割金除外)后不再露面而使买房人既住不上房又拿不到租金。

这是因为我国包括大部分国家均认可“买卖不破租赁”,也就是说房屋买卖合同不能对抗在先成立的租赁合同。这一点在实际中被很多买受人及中介公司忽视,也被许多出卖人利用从而引起较多纠纷。

警示四: 合同内容要条款逐条推敲

“合同文本具有法律效力,一旦签订就要生效,因此在签订过程中要慎之又慎。”赵遂根提醒购房者,要对所签条款逐条推敲,文字表达要准确,不能模棱两可;再次,要弄清所有条款的内容,不要勉强签订。有条件的购房者最好在合同文本签订前请专家或律师审核,这样才能确保您的权益不受损害。

对待合同文本和发票,必须查看公

章是否清楚可辨,查看所盖的公章和财务专用章是否与该公司的字号、名称相符。如不相符,不要签字,并及时谢绝服务。对协议书中的一些关键条款,有疑问或者含义不清时,请勿轻信公司工作人员口头所说的各种承诺和诱人动听的语言。

签订合同交清房款后,千万不要忘记索要各项税费的发票。同时,相关的合同、票据原件都必须妥善保管,一旦发生任何争议,亦可及时向有关部门投诉或向法院起诉。

警示五: 要明确卖方迁出户口的时限

房屋交易一旦因户口发生纠纷,处理起来非常复杂。由于户籍的迁入和迁出等均归公安机关管理,不属于法院的受案范围,因此,法院对于此类案件是不予受理的。而公安机关在处理户口纠纷时,又受到户籍政策的限制。

比如,卖给买方的房屋是卖方唯一的一套房屋,没有其他的房屋可供卖方迁入户口,则无论买方理由多么充分,公安机关都是无法将卖方户口强行迁出的。相应的,买方的户口也就无法迁入。

市房管局告诫购房者,为了避免房子买了户口却迁不进去的情况,一定要在合同中明确卖方迁出户口的时限。同时,在正式过户前,购房者最好到公安机关查询交易房屋的户籍状况。

警示六: 谨慎与中介公司订立全权委托公证书

个别不法中介公司利用欺诈手段,与委托人订立全权委托公证书,在进行交易的时候总是尽量避免买卖双方见面,即使见面也生怕客户和业主谈到价格问题,以便从中赚取差价。

市房管局提醒市民,出售自有房产

时,跟中介公司订立全权委托公证书要谨慎,如果自己没有时间,可以委托家人或者值得信赖的朋友代办手续。另外,不要急于签订房屋出售合同,给个别不法中介创造低价买进高价卖出、赚取差价的机会。

警示七: 出售自有房产要谨慎交钥匙

许多二手房主委托中介公司出售房屋,为了避免一次次看房的麻烦,将自己的钥匙交给中介公司。虽然交钥匙方便了中介公司和购房者看房,但是,万一发生失窃等意外情况,责任归属问题就十分麻烦。因此,售房人交钥匙时一定要保持谨慎态度。

在交易过程中,有些购房者可能会提出各种理由要求在办妥过户手续前入住。虽然现在办理产权过户的时间已经大大缩短,但仍需要5天左右的时间,在这段时间里还是有可能产生一些纠纷。

“由于现行法律以‘保护现居住者’的权益优先,因此,可能会给房主带来一些不必要的损失。所以,即使签了购房合同,在过户手续没有办妥之前,对于提前交房的要求售房人仍需慎重。”赵遂根说。

便民提醒

自己办理房产过户手续其实很简单

目前,在我市办理房产过户手续是很简单便捷的。买卖双方带着相关资料,直接到房管局办事大厅就可办理(金水、管城、惠济三区的房产在郑东新区房管局办事大厅办理,二七、中原两区的房产在中原路与百花路交叉口的房地产大厦一楼房管局办事大厅办理),办证最多不超过5天。有什么问题,可先拨打“房管热线”67889900进行询问。

楼市漫谈

该相信谁

本栏主笔 马晓鹏

任志强说,中国的房子太便宜了,房价在今年下半年和明年上半年将会暴涨。谢国忠说,中国的股市和房市可能被高估了一倍,只有持续20年的、相对较高的通胀率才能让它们的价格显得比较合理。

理论上讲,该信谢国忠,至少他名义上是独立经济学家,比任志强房地产企业老总的身份要中立得多。不过,真的不买房子了吗?几年前,很多人就认为房价有泡沫,而没有买房,可现在房价更高了。

没有确定的答案,争论也就一直持续着。任志强表示,供需失衡在短期内绝对无法解决,“所以,房价在今年下半年和明年上半年将会暴涨。”一向语出惊人的任志强还表示,为什么中国30岁以下的买房占比高达30%以上?就是中国的房子太便宜了。事实上,在欧美、日本、韩国,30岁以下的年轻人是买不起房子的。

“中国的房子太便宜了。”这话也许只有任志强敢说,一般人还真不敢。但另外一个支持房价上涨的理由却显得很具有说服力。很多人都认为,为了应对金融危机,异常迅猛的经济刺激计划将不可避免地带来通货膨胀压力,推升房价、股价等资产价格。

有市场观察人士认为,通胀下房价再涨也该买房。当通货膨胀导致投资和投机需求取代住房及升级换代等正常的购房需求,成为楼市需求主要部分的时候,楼市泡沫将被迅速扩大,房价涨幅将达到惊人的地步,这种暴涨与其说是房价上涨,倒不如说是货币严重贬值。在这个前提下,房价再涨,有能力买房的还是早些买房,不是为房地产商在宣传,而是这也许是最有效抵御通货膨胀的手段。

虽然资产价格在不断上升,但是也有很多人认为,现在资产价格存在巨大的泡沫,而泡沫迟早会破灭的。

谢国忠认为,每一次泡沫都发端于一个看似真实的牛市故事,而后被金融市场夸大,从而不可避免地产生泡沫。中国的股市和房市可能就被高估了一倍。只有持续20年的、相对较高的通胀率才能让它们的价格显得比较合理。然而,持续的高通胀率将导致货币贬值,从而引发资本外逃,最终带来资产市场的崩溃。

但是必须指出的是,通货膨胀对购房者来说是把“双刃剑”,甚至是一个天大的陷阱。在通货膨胀预期出现,或通货膨胀发生的早期,房地产的价格是会上涨。但是,通货膨胀一旦发展到中期,当利率不断提高,高达10%、15%,甚至更高的时候,其高额的利息将成为购房者的“绞索”。

记者特稿

探寻“慢生活”的秘密

——远大·理想城媒体说明会举行



高效率、高速度、快节奏的城市生活,使都市白领阶层忙碌得像上了发条的钟表,一刻不得停息地向前。

永恒集团远大理想城项目总经理张子玫说,如果他们能在工作之余到意大利的科莫湖去感受一下生活,那么,他们在享受如郑东新区般如日中天的事业成就的同时,一定能让身心享受到生活的快乐。

这种生活的快乐如今在远大·理想城奇迹般地得到了实现。抬眼望去,绿荫笼罩下的小路曲曲折折,碧绿的湖上漂浮着几朵睡莲,喷泉随着音乐在跳舞,几个孩子在露天游泳池里嬉戏……

8月4日上午,带着保留的几分神秘和向往,省会各大主流媒体汇集一堂,在远大·理想城与张子玫面对面共话“科莫湖畔的院子”,一起探索“慢生活”的秘密。对于张子玫来说,8月1日,三期公开招募会员远大·理想城再次受到追捧,这一切都在意料之中。对自己团队精心营造的产品,他有充分的自信。

在楼盘现场,一个购房者坦言:“走进理想城,迎面而来的是一种安详、宁静、温馨、和谐的人居氛围。”

一个售楼员充满诗意地对我说,每一个到过理想城的人都会产生一种多停留一会儿的冲动。科莫湖畔将住宅项目分为15个大家庭院,给业主带来的归属感是难得的。铁艺、浮雕、木百叶、拱形窗线、八角阳台及尖塔式屋顶这些典型的卡提格里诺建筑符号已经显现。

在“科莫湖畔的院子”里,理想城倡引的是以自然、舒缓、放松的生活姿态“遗忘时间”。3500平方米的水景周边,科莫湖畔的院子是在一期、二期经典之上再次升级,创新而成地中海式花园洋房,将花园洋房的高舒适度、电梯的便利性完美融合。在户型中大量运用马蹄窗、入户花园、阳台等形式,保证每户人家能最大程度的通风、进光,既有生活的舒适性,户型整体也具有美感,业主可以根据自己的生活要求精心打造适合个人品位的生活空间……科学的规划与设计,会让人们对生活产生更多的眷恋,也让人们有感情去经营生活的美好。

张子玫说:“通过人车分流,我们实现了郑州最大的中心景观围合。通过这样的围合,中心景观区域占地至少在200亩以上,这是一个非常纯净的空间。只有人和景观、人和建筑,没有一辆汽车的干扰。也只有如此才能实现‘慢’的理想效果。”

张静

热点跟踪

读者来信——

关于德润“黄金海岸”的质疑

在2009年2月中下旬,我女儿(中学生)通过电子邮件参加了征集此案名活动,作品是“金岸”,顾名思义;金——黄金也。岸——一定是海岸。含蓄自然,大气磅礴,使人产生无限遐想。这期间,我也通过邮寄方式参加了此征集,案名是——“南城·黄金水岸”。

作为自由撰稿人,深谙在征集中会出现暗箱操作等意料之外事,但相信,好的作品一定会发光闪亮。也许德润根本没看我们的案名征集,那可是不负责任的疏忽失职;也许借鉴参考了我们的成果在文学上那叫剽窃;也许案名德润早已设计好的那是巧合又可视作英雄所见略同,也可视作欺骗广大征集者或作秀。你们有权改动但不能篡改别人的创意;有权添加但不能为区区几个银子大言为自己公司集体智慧创作。孰不知一个最基本的常识,从公平公正、规矩道义上讲,征集方为避嫌疑无权也不会参加自己的征集活动,即使案名不理想落空,也不会张扬自己如此得意大作!

今斗胆提出质疑,诚恳赐教!

王先生

记者时评——

炒作也需诚实

7月23日,本报刊登了一篇题为“案名何须炒作”的评论,对河南德润置业有限公司花重金10万元向广大网友为三千亩大盘征集案名的事情做了简略分析。

然而“十万元重奖征集案名究竟忽悠了谁?”的风波却一直未平息,近日本报就接到了很多读者打来的电话,在质疑开发商大肆炒作的同时,其中一位王先生却提出了开发商在“剽窃”其创意或者说是在篡夺其创意。

在王先生的“关于德润‘黄金海岸’的质疑”一文中,他通过分析项目的地理位置,结合南水北调工程提出“金岸”一名,并且其女儿(中学生)充分发挥自己的聪明才智,为项目量身定做了几个名称。我们也不得不感叹王先生及其女儿是真的,用心在为德润置业的好名字,然而,可惜的是开发商最终并未采纳。

原本一份未被采纳的创意到此就应该画上句号了,可王先生却委婉地假设了三种“也许”的可能性。“也许”代表了广大读者的观点,在这里记者不敢对这三种“也许”妄下断言,但笔者认为,炒作是开发商的自由,但起码得诚实。

郑州王牌企划董事长上官同君曾发表观点认为,德润置业用十万元作为征集案名的奖励金,即使是一种炒作也是高水准的炒作,炒作有利于德润置业投资开发三千亩大盘能够轰动性的亮相,这是一个非常好的契机和平台。

但河南德润置业有限公司董事长李爱国却一再表示:“从我们开始做这个项目是真心花十万元钱征集案名,我们没有想作秀,这是我们企业的宗旨,实实在在做人、本本分分做事是德润公司的根本原则。”

先是炒作的观点成立,再是

开发商出面澄清,其实其中的意思已不言而喻,广大网友和老百姓来说也认了,但“总得满足一下大家伙的好奇心,让中奖的人露露相吧”……

2008年年初郑州某城中村在改造之时,就曾以万元巨款征集案名,最终海选出结果,媒体也争相对提供案名的大奖得主进行采访和报道。可以说那次炒作是非常成功的,虽然开发商拿出了巨额奖金,但项目得到了有效宣传,重要的是并没有引起市民的质疑和嘲弄。

所以,笔者认为,目前开发商利用有奖征集案名确定案名的现象不在少数,但他们摆下“征名”的擂台,只是以此为噱头吸引购房者及网友参与,从而达到炒作项目和卖房的目的。

试问,哪有宣传不花钱的,在如此透明的信息化时代,开发商应见好就收,诚实待“客”。

马晓鹏



世界的认同 时代的主张

《城市进化论》绿都城现象论坛引发楼市新话题

文化—— 城市进化的核心基因

房地产企业如何能够适者生存,在社会责任与企业效益之间找到平衡点?需要业界思考。

河南财经学院工程管理系主任李晓峰认为,在城市发展过程当中,你之所以是郑州市,不是济南或者西安,我们仅仅看这些钢筋混凝土的结构我们不出来,我们要看看城市到底给我们留下了什么,在文化传承过程当中,房地产开发商毫无疑问起了非常重要的作用。绿都城作为

中原区非常有特色的项目,有很多值得归纳和总结的地方。真正归纳出来绿都城和其他楼盘所不同的地方,“绿都城现象”的核心东西就是保持在工业发展过程当中留下来的一些历史的、人文的印记,包括绿都城保留的铁路、水塔、杨树林这些人文印记,把这些东西能够很好的传承下去,能够在人们的心目中留下工业文明时代的记忆。绿都置业作为一个有责任的开发商,绿都城项目保留了大量的工业遗迹,为我们传承文化树立了一个很好的典范。

(下转第十版)