



北京晨报

房产·热点

二〇〇八年四月三日

星期四

主编/张晓莉 编辑/王丽娅 美编/耿争 校对/卢茜

凤凰城事件跟踪报道三

华润回复“一房二卖”质疑

买房人认为开发商解释荒谬难以接受



楼市维权

前天,本报接到华润置地就“凤凰城一房许二主”说明函,这是本报自2008年3月13日、3月20日分别就此事进行报道后,开发商首次主动露面并正式就此事进行书面回复。在其说明函中首次透露曾购买凤凰城E座609号房的前员工已退房,强调“我司不存在一房二卖”。交了房款却发现房子已经卖给别人的杜先生表示:“华润置地公司的所谓答复,本人认为非常荒谬,不但不能接受,并表示强烈愤慨和质疑。”

华润置地 四条说明澄清“一房二卖”

在华润置地(北京)股份有限公司的说明函中,一共列举了四条:“一、我司开发的凤凰城E座609号房曾为原我司员工认购,并分别于2004年10月12日、2004年11月5日共缴纳房款167396元。二、后该客户因个人原因,不想再购买该套房屋,向我司提出退房。我司同意其退房。三、2006年7月8日我司将该房屋另行出售。四、综上,我司并未就凤凰城E座609号房与杜某达成任何协议,也从未收取过其购买该房的购房款项,关于‘凤凰城一房许二主’的说法显然并不符合事实,我司在此套房屋的销售上,不存在一房二卖的行为。”

买房人 名牌房产商也玩猫儿腻

当天下午,在电话中听到记者对说明函的转述后,杜先生说:“对于华润置地公司的所谓答复,本人认为非常荒谬,不但不能接受,并表示强烈愤慨和质疑。” 随后,杜先生给本报发来一封电子邮件。具体内容如下:“首先,我是在华润公司的财务部现场交付的现金房款,而且是前后两次,房款收据上也注

二手房购买小常识

对第一次购买二手房的朋友来说,如不懂得其中的门道,一不小心,一生积蓄将付诸东流,影响长久的生活品质,这里特就购买二手房中的一些具体问题为您出谋划策,做指导参考。

一、买房要一慢、二看、三通过

如果您是从小中介公司选择购房,虽能得到不少专业建议,但也要小心小中介公司惯用的促销伎俩。首先要对房屋产权详细询问查证,确定产权清晰,没有抵押,在不可售房屋之外,然后回头与业务员进行切磋磋价。二手房虽有着一性,但它产权复杂,必要的审核手续与流程不可不,以免买到问题房,后悔莫及。列举十招供您参考:

第一招,白天看完晚上看。白天是看房子的采光好坏,但了解入夜后的房屋附近噪声、照明、安全等也非常重要。

第二招,找个雨天再看房,因为只有此时漏水、渗水才暴露无遗。

第三招,莫被建材迷花眼。房屋功能是否有效发挥,有赖于格局设计是否合理,与建材的漂亮与否无关。

第四招,莫被装修遮住眼。留心华丽的装修下是否隐藏了房子原有的瑕疵。

第五招,掀开窗帘看窗外。打开窗户看一下通风、采光、排气管十分必要。

第六招,看墙角瑕疵,墙角是否平整,有龟裂、渗水。

第七招,看插座预留够不够。设计精心的房屋,才能充分享受现代化家电的便利性。

第八招,请保安吐真言。管理员或保安了解房屋、环境和邻居的情况,多与他们聊聊,往往会有意外信息。

第九招,不看地上看天上。注意看天花板和角落有无漏水。

第十招,不看客厅看厨房。客厅是外观,而厨房是内部器官,家中的水、电、煤气系统都在这里,最容易漏水、出问题。

二、挑选房源时应注意的四大因素

1、价格:为能在保证自身生活品质的前提下,置业投资需要参考月收入、还贷能力、贷款方式、利率、地段升值潜力等因素。

2、交通:交通是买方考虑的重要因素,四通八达、进出方便,有停车位和物业管理才算物尽其用。

3、社区环境:社区环境已成为购房者投资前越来越重视的因素,小区内的绿化、安全性、配套设施都对您的生活产生重大影响。

4、户型结构:户型的选择主要考虑家庭成员的构成及对房屋功能的要求,如楼层高低的选择、房屋的朝向、视野、采光、私密性等。

三、多层、高层优势对比

1、从使用面积看,多层住宅要高于高层住宅,高层住宅由于有电梯(含候梯间)、地下室等,需分摊的公用面积较多,使用率低。

2、从建筑质量看,高层住宅为钢筋混凝土,抗震性能好。

3、从户型格局看,一般多层都为南北通透,户型合理,大开间易装修。高层多采用框架剪力墙结构,设计局限,装修难度大。

4、从物业收费看,由于设置了电梯、垃圾通道等,一般来说高层住宅多于多层住宅。

专家详解:外地人在京买房三疑问

据悉,从2003年外来人口在京购房的种种政策限制取消后,外地籍在京购房不再需要多重申请、审批和额外补缴费用,很大程度上刺激了外来人口在京置业的旺盛需求。而随着近几年外地人在京数量的增大,贷款买房的人群比例也逐步提高。据“伟嘉安捷”数据统计显示,在逐渐升温的贷款买房群体中,目前外地人士占到总量的60%左右。然而,户籍不同,在北京买房有什么差异吗?本期专家就此问题进行了详解。

一、持“绿卡”的外地人在京可申请经适房

据“伟嘉安捷”专家介绍,自从2004年北京市政府办公厅转发的北京市人事局《关于实施北京市工作居住证制度的若干意见》开始实行后,常年在北京工作的常住外地人口也有了自己的“绿卡”。据了解,持有北京“绿卡”,外地人除了可在子女入学入托时免收借读管理费外,还可按相关规定购买政府的保障性住房,如经济适用房等。

二、外地籍在京贷款买房需出示暂住证

专家介绍,从现在各家银行行政策上看,外地籍在京贷款买房已与北京本地人无太大分别,只不过在贷款买房时借款人所要提供的证件方面略有出入。外地人士贷款买房需要提供本人的暂住证、在京固定单位的收入证明、单位营业执照(加盖公章的复印件)、每月银行划账的流水证明、相应学历证明,已婚的需要提供结婚证,未婚的提供单身证明。除了上述提到的相关证明文件有所差异外,外地籍借款人在申请商业贷款的流程上与北京本地人都是相同的。

三、买房选择贷款品种无户籍差别

目前来看,借款人在贷款买房

时可以选用商业贷款或者是公积金贷款,外地在京人士也是如此,并无贷款产品上的任何限制。只是商业贷款在经历2007年的六次加息后,利率相对较高,现行基准利率为五年以内7.74%,五年以上7.83%。而公积金的利率相比于商业贷款还是比较低的,五年以上执行新利率5.22%,五年以内执行新利率4.77%。从利率上的优势比较来看,如果有住房公积金的话,使用公积金贷款是比较省钱的。另外,根据规定,只要借款人使用公积金贷款购买的第一套房贷已结清,那么再贷款买房时仍会被认定为首次住房。

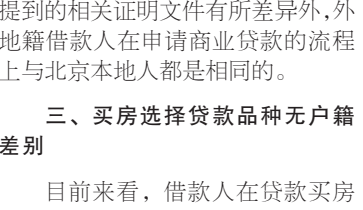
置业理财

纸上拍卖

如果您打算出售自己的房产,并且得到专业人士的免费评估,我们可以为您提供帮助。您只需发送短信至10610186650946,留下您的联系方式和房源基本资料,我们在核实房源信息后,将邀请专业人士帮您进行免费物业评估,评估结果将刊登在房产周刊上。

朝阳劲松两室

建筑面积:60平方米 地理位置:朝阳劲松 建筑年代:1983年 户型:两室一厅 朝向:南北 楼层:4/6 起拍价:14000-15000元/平方米 联系方式: 80887180, 13520986985



房主介绍: 该房子地处东二、三环之间,周围有高档写字楼、小学和中学,是地铁10号线的起点,从家步行仅10分钟,购物很便利。

专家评估: 目前,劲松桥以西区域内的建筑以上世纪八十年代的老房子为主,占到区域房产总量2/3的比重,包括劲松一区、二区,一直到劲松九区,小区体量大,周边交通便利,生活配套齐全,属于传统的居住社区。户型以36至42平方米的一居室、55至65平方米的两居室和60至79平方米三居室为主,户型较小,总价低。据链家地产统计资料显示,目前劲松区域二手房均价在13000至15000元/平方米之间。

就上述该套房而言,60平方米的两室一厅相对而言,属于公房两居居相对较大的户型。具体分析,首先,房子的朝向为南北朝向,通风和采光较好;其次,房

业主维权俱乐部征集维权线索

● 业主维权调查表

您有过购房经历吗? 有() 没有() 您有过房产维权经历吗? 有() 没有() 您认为维权应采取何种方式? 拒收房屋() 向政府部门投诉() 向媒体反映() 诉讼() 您认为哪些楼盘存在不诚信行为? 楼盘名称 您认为开发商的哪些行为侵害了您的合法权益(可详细描述)

● 北京晨报·业主维权俱乐部会员登记表

填表日期 姓名 性别 年龄 工作单位 住房状况 已入住() 期房() 待购() 已购楼盘名称 购房单价 5000元以下() 5000-8000元() 8000-10000元() 10000元以上() 家庭住址 联系电话 电子邮箱

俱乐部收 联系电话:64183399~3283 13911090952 传真:64185030 网址:www.315bj.soufun.com E-mail地址: fangchan315@yahoo.com.cn

摘自《二手房买卖指导》 作者:常淑娟