

和谐置业

《市场星报·星地产》2011年3.15“民生时代”系列专题报道

维权热线：0551-5223802 2620110

主办：安徽省工商局 安徽省消费者协会 安徽市场星报社

新房子毛病多 咋处理？

置业不仅是选房子
青年人首次置业技巧

对于首次置业的青年人来讲，买房基本上毫无经验，但从某种意义上讲，置业的意义不只是选择一所房子，消费方式、家庭构成、职业规划等都可能因此发生变化。那么，首次置业要注意哪些问题呢？

原则一：

买对的不买贵的

现在，大部分买房者都是贷款买房，业内人士指出，购房还贷支出占到家庭总收入的30%以下比较合适。所以首次置业，挑选适合自己目前需求的应该是基本准则，否则将可能面临的是买得起住不起的尴尬。

买房前要弄清自己现有的经济状况，包括存款、现金等。根据自己的经济状况，考虑付款方式和所能支付的首付款，从而考虑所购买的房子的总价。此外，还要看购房后的家庭收入和支出状况。计算家庭收入时应侧重固定可靠的来源，如工资、银行存款利息等；家庭支出包括每月的月供、物业管理费、水电煤气、电话、正常生活开支、娱乐教育费用、父母医疗费用等。如果年轻夫妻准备买房后生孩子，则还要预留一笔大费用。

原则二：

量力过渡为主

对于首次置业的年轻人来说，买房根本没有什么经验，不少年轻人往往会因为一时的冲动，而购买了并不适合自己或是超过自己承受能力范围的住房。

年轻人置业不一定非要买新房、大房，只要房屋的价格便宜、交通方便、配套齐全，能够满足你目前的居住要求就行。现在不少楼盘都推出精巧的小户型物业，这类由于面积较小，房屋总价并不高，置业门槛较低，比较适合具备一定经济实力的年轻置业者作为阶段性、过渡性置业的首选。对于经济实力较差的年轻人，则可以考虑在单位附近购置价格相对低廉的二手房，既解决了居住问题，同时又能预留恰当的理财空间。

由于大部分年轻人首次购房带有明显的过渡性，因此，在选择房源时除了注重目前的居住需求外，还要考虑一定的投资价值。

房屋买卖合同记载与实际交易面积不符，你在故意隐瞒事实！



春节本是喜庆的日子，可范女士过得并不舒心，因为今年春节前她收新房时，发现房屋存在地面空鼓、墙皮脱落、阳台护栏生锈并部分脱落等质量问题，与开发商产生争议没有合同上写得好好的，做出来的房子水得很！

本报记者

典型案例

新买的房子毛病太多

范女士去年初在省城购买了一套120余平方米的商品房，开发商通知其在2011年1月交房，范女士带齐手续到售楼部办理交房手续，但在验房过程中范女

士发现房屋存在地面空鼓、墙皮脱落、阳台护栏生锈并部分脱落等质量问题，遂与开发商产生纠纷。郁闷了一个春节后，范女士至今还未得到开发商的答复。

特别提醒

依法维权证据是关键

对于范女士提出房屋有质量问题，她该如何依法维权的问题，林律师认为，购房者在交房前应充分了解房屋质量标准，必要时，可以咨询专业人士或者邀请专业人士、专业律师等陪同验收房屋，避免在房屋尚存在质量问题时办理收房手续，而且放弃提出异议。不仅如此，当购房者在交房发现质量等问题后，应该注意在与开发商的交涉过程中，要始终做好证据的固定和保全工作，以防在诉讼或交涉中处于不利的位置。

据调查，在2011年春节前，楼市曾掀起一波交房高峰，虽然大多数交房的项目都不存在质量问题，但还是有不少开发商的个别项目或者个别项目少数房屋因施工等各种因素导致房屋质量不符合合同约定标准，与消费者产生纠纷。

律师意见

质量问题开发商负责

接到范女士的电话后，记者第一时间就范女士反映的问题咨询了合肥某律师事务所律师的林律师。林律师认为，房屋出现质量问题，开发商依法应承担法律责任，给消费者造成经济损失的应当赔偿。

林律师认为，商品房质量问题应当区分不同情况，开发商根据不同情况承担相应的法律责任。如果该房屋主体结构质量或地基基础质量不合格，或者房屋交付使用后，房屋主体结构质量经核验确属不合格，或者房屋质量问题严重影响正常居住使用，根据相关法律规定，消费者有权请求解除合同并要求开发商赔偿经济损失。

那么，应如何认定房屋的“主体结

构”、“不合格”和“严重影响正常居住使用”这些概念呢？林律师介绍，从技术角度看，所谓“主体结构”是指房屋的主要构件相互连接、作用的平面或空间构成主体。主体结构必须具备符合技术要求的强度、韧性和稳定性，以确保承受建筑物本身的各种载荷。“不合格”应指房屋未能通过验收或经核验被认定为不符合质量要求的情形。“严重影响正常居住使用”应指由于房屋质量问题，严重影响购房者享用房屋的正常使用功能和用途的情形。

如果房屋出现非结构性的质量问题，不属于房屋的结构性问题，消费者有权要求开发商对此予以修复，逾期不修复则开发商应承担赔偿责任。

买大户型有啥讲究？

一、踩好买房节拍

大户型项目，一般总是先销售低楼层房源及非优质户型，反正品质好的户型和房源不愁卖，放着也不怕，而且前期销售会推动后期户型的销售和价格。所以前期销售的房子价格会低些，性价比相对较高。如果资金有限，并且对户型并没有苛刻的要求，开盘时正是出手良机，况且开盘时还是有好房源的，擦亮眼睛好好挑吧！

二、如何辨认大户型中的好房

在大户型项目中，其性价比主要体现在楼层间距、景观参与度、房子朝向、采光、物业管理、价格等方面，在购买时，多了解、多

比较，楼层间距和景观参与度要大，房屋朝向与采光要好，物业管理要人性化，能满足业主的个性化需求，价格还要便宜，用这些来衡量你要买的是不是好房子。

三、关注“楼王”周边

每个楼盘项目因为规划的局限性，总有最好的几套房子，有的干脆直接按楼王来卖。而靠近楼王的那些房子和户型，有很多都是好房，而且，在大户型项目中由于环境的优势具有重要地位，所以楼层间的价格差异是比较大的，尤其是发生天际线质变的楼层，其下层房源的价格会有大幅下降。

四、注意得房率和有效面积的差异

很多开发商以自己的调研外基础，按自己所理解的目标消费者的需求建房，所以其舒适性和实用性是有差别的。有效面积是一个重要的参考指标，它是指业主按自己装修设想可实际使用的面积，例如客厅与餐厅相连的大户型，两厅如果没有错开，则至少存在四平米的浪费。

另外，从大户型的开发与销售时间差也可以发现一些投机型消费机会：如设计中卖点较少的地段型大户型，买尾不买头是好的选择；而对于规划硬支出比较多的大户型项目，买头不买尾才是正道。因为用支出堆砌的建设成本，市场接受到销售踊跃存在一个时间差。

注销公告

安徽金扬传媒有限责任公司(注册号)经股东会决议拟向公司登记机关申请注销登记，清算组由蒋程远等人组成。请各债权人自见报之日起45日内向本公司清算组申报债权。特此公告！

联系人：尹女士 吴女士

联系电话：0551-4297319

0551-4297339

公司地址：合肥市长江东路大东门1121号工人文化宫16楼

安徽金扬传媒有限责任公司清算组

2011年3月1日