

购买二手房注意三大陷阱

“国十条”等国家宏观调控政策出台后,房价回落,房屋买卖、中介市场产生大量纠纷。法院法官通过调研,为通过中介机构买房者支招,提醒预防三大陷阱。

陷阱一 卖房人一房多卖
签订房屋买卖合同后,由于房价增长较快,双方交易房屋的整体价格发生了较大变化,二者间的差价有时多达几十万元。

在利益的诱惑下,卖房人在往往选择违约,将房屋卖出价较高的第三方。

我国房屋所有权的取得与转移

以产权登记为准,过户给第三方后,原买房人无法再获得该房屋的所有权,即使已缴纳购房定金或全部房款,也只能选择追究卖房人的合同违约责任,要求退还购房款。这给买房人造成重大的财产损失。

建议:
买房人在与中介公司签订居间合同时,一定要求中介公司出示卖房人的房屋产权证原证,以保证拟购买的房屋是真实存在的。

陷阱二 交易没成中介仍收费
中介公司只负责买卖双方签订房屋买卖合同,不负责买卖合同的履

行,因此,卖房人违约时,中介公司仍向买房人索要高额居间费用。中介公司单方提供格式合同,一般都约定由买房人支付中介公司居间费用。合同法规定,买卖合同与居间合同是相互独立的,买卖合同是否履行不影响居间合同的效力,因此,当卖房人违约不履行买卖合同时,中介公司不仅不履行原有的承诺,且仍要向购房人索要相应的居间费用,如双方发生纠纷诉讼至法院,买房人一般都败诉。

建议:
在与中介公司签订居间合同时,双方可通过补充协议方式,将房屋产权的过户作为中介公司的居间义务,谨防中介公司将产权过户排除在居

间义务之外。

陷阱三 签佣金确认书难追责
中介公司在与买房人签订房屋买卖合同时,同时要求买房人签订《佣金确认书》,使中介公司在卖房人出现恶意违约时逃脱应承担的责任。

《佣金确认书》的内容一般为,“买房人应于签字之日起给付中介公司佣金”。在法律上,居间合同中的“佣金”就是指“居间费用”,佣金确认书签订,表明买房人认可中介公司已完成了居间合同中约定的所有义务。买房人签字后,一旦卖房人出现违约

时,中介公司会以此为由,逃脱其应承担的责任。

建议:
买房人一般尽量避免与中介公司签订《佣金确认书》,即使签订,也应将佣金支付的时间约定在房屋产权过户后,将产权过户作为佣金支付的前提条件。(北广)



市场开业 商铺热销

龙都国际广场“双喜临门”



□记者 李国阁 曹丹

本报讯 锣鼓震天,礼花绽放,龙都国际广场的建材商户经商创业梦想随着市场的隆重开业再次燃烧。盛夏时节,激情如火,龙都国际广场的商铺开盘即清盘,热销之势锐

不可当,宛如夏花,在三川大地华彩怒放。

7月26日,热浪袭人,龙都国际广场开业庆典暨部分商铺开盘仪式在周口市大庆南路隆重举行。彩旗猎猎,欢声笑语,数百名建材商户齐聚一堂欢度这一幸福时光。市场开

业、商铺热销,龙都国际广场“双喜临门”,这标志着我市最大建材市场的建设和发展迈上了新的台阶,掀开了新的篇章。

龙都国际广场项目占地41.2亩,是在原铁路建材城基础上,由河南漯阜铁路实业有限公司续建的大

型商业综合项目。该项目致力于打造豫东南地区大型建材、家具、家饰商业购物中心,整合了主题型综合商业、商业步行街、临街商铺等功能,与原建材商业街互为补充,形成一个特色鲜明、配套完善的商业聚集区。龙都国际广场于2010年1月开

◀ 剪彩仪式现场。
▲ 东方龙都的一层商铺引市民争相投资。

记者 李国阁 摄

工建设后,按照武汉铁路局长、漯阜铁路公司总经理张清源“加快工程进度、打造知名品牌、服务广大客户、依法合规经营”的要求,项目工程建设、商铺销售及招商工作都稳步推进,目前一层商户全部入住,二层商户入住率达到了80%以上,市场前景看好,完全具备了开业条件。

当天开盘的部分商铺是龙都国际广场二期东方龙都高层住宅的一层商铺,及一期的二层部分商铺,房源共128套。二期东方龙都的商铺共57间,面积为3004平方米,按照“诚实守信、让利业主”的承诺,开发商把商铺均价定为每平方米14500元;推出一期的二层部分商铺共71套,均价为每平方米5500元,这些商铺目前在租赁经营。令人高兴的是,这些商铺非常抢手,在10余天的排号期内,有近500组客户参与排号,“供大于求”的局面非常明显,开盘仅一上午,所有房源就被抢购一空。

“在国家对住房限购的政策背景下,投资者把目光转向了商铺,致使商铺投资者增加。龙都国际广场所在的建材商圈已经成熟,并且有相当的知名度,所以招商工作容易,投资者不用担心日后的经营或者商铺的租赁问题。”河南漯阜铁路实业有限公司常务副总经理马海北分析商铺热销的原因时说。

市民热抢“升和·宽世界”

□记者 王永剑

本报讯 7月23日,天气炎热,可很多市民却忍着酷暑在“升和·宽世界”抢房子。半天时间,该楼盘推出的一期132套多层房源就被订走122套,只剩10套顶楼房子。

“升和·宽世界”项目总经理刘志强透露,认筹的前一天下午两三点,就有人到售楼部排队等号,到晚上六七点的时候已经达到七八十人,半夜的时候还不断有人来。

因为有人企图加塞儿,还发生几次争吵。住在附近的蒋女士23日凌晨3点来排队,没想到前面已有近200人。她说,通过报纸获悉该楼盘开始认筹,了解到该小区容积率低,推出的是多层,如今市区的新楼盘多层已经不多,就想起个大早排号,没想到还是来晚了,如果此次排不上号就只能等二期了。

据悉,该项目推出的132套房源为多层,当天上午排到号的就有200多人,其中122套房子在两三个小时内被订完。

“天鹏皇朝”项目明日奠基

□记者 王永剑

本报讯 7月29日,我市新火车站附近的大型商业地产项目——“天鹏皇朝”将奠基,这预示着新火车站对周边的辐射带动作用开始显现,同时也将提升经济技术开发区居民的生活品质。

“天鹏皇朝”项目是河南天鹏煌朝置业有限公司在周口的第一个商住综合项目,其北临南外环,东临工农路,处于新火车站广场对面,区位优势良好。

昨日,该公司经理助理王海涛告诉记者,项目于29日奠基,他们将秉承“奉献社会,服务大众”的企业理念,立足高标准的规划设计、高要求的施工建设、高品位的园林景观、高度智能化和户型产品的创新,尽力为市民营造舒适居住空间,让大家花一样的钱住更大的房子,享受尊贵的礼遇和服务,努力将“天鹏皇朝”项目打造成为周口新的地产名片,尽快给周口人民营造一个温馨、智能、舒适的家。

楼房推迟开盘惹买房者不满

日前,周口市民赵女士向本报反映,位于太昊路与八一路交叉口附近的“盛世嘉苑”项目推迟开盘。她于去年底交一部分钱购买该楼盘商品房,售楼员承诺今年1月就能开盘,结果一直推到6月也没开盘。

记者27日上午来到“盛世嘉苑”项目,看到该楼盘已经封顶,工人正在施工。记者在与售楼部和楼盘负责人沟通后得知,该项目将在8月底开盘。售楼部马上向赵女士致歉,赵女士表示理解。

记者 王永剑 整理