

退房换房难买房

购房者:说好的七折呢?



又到了一年一度交暖气费的时候,于是退租换房各自怀着小心思的渐渐多了起来。小李就遇到了这种情况……

租客退房:我的暖气费由谁承担

小李最近比较烦,签了一年的租约在马上就要再拿房租之前被“解约”了。“退租很正常,但是此时被退租意味着我要马上自己交暖气费。现在,给房子找下家是一个极难的问题。”小李的郁闷情绪好像能够通过电话传导,记者感染了她的焦急,立刻找了一家房屋中介,在小李的住宅附近。不来不知道,原来小李说的这种情况,的确是此阶段的常规问题。“最让房东们头疼的就是每年快来暖气前的退租潮,每到这时我们这里的房源都会多起来。”中介宋女士对记者说。

记者找到了小李的房客,他们告诉记者原本签了一年的租约,现在只租了半年时间是因为公司的发展而非暖气费问题,不得不另寻他处。可是小李坚持认为,无论如何留给自己的还是面临找房客和承担暖气费的问题。

而中介机构则认为,无论如何留给房地产市场的还是承租和换房问题。

借机换房:我的二线城市“大规划”

郁闷的小李恨不得马上“抛房”,愤愤的她对记者说:“我要是把这套大房子卖了,再买两套小房子应该会更好租。”记者陪小李来到她习惯的居住区域。在记者看来,借助暖气来临之际换房的,不仅只是无房的租客还有像小李这样的有房族。“从9月底开始,各种换房和买房的一下子就多了起来,要不赶快定下来,房子说没就没有了。”楼盘销售人员对记者和小李说。

证件保障:我的纠结是否有保障

小李为了寻找合适的写字楼不惜余力地“东征西讨”,最后看好了一个“潜力股”——正在兴建,价格合理,位置绝佳。经不住她的再三纠缠,记者驱车同她来到了这个被称为“潜力股”的某商务广场,经记者了解,此项目还没有取得“五证”之中的任何一个证,而能够出示的仅仅是一个“复工许可证”。据楼盘销售人员称,只要具备此“复工许可证”便可以认作是将来的手续不会有问题。“我们正在办理中,手续绝对不会有问题。”销售人员坚决的肯定态度和眼看就剩为数不多的房子,让小李又有此时不买更待何时的冲动和到底“复工证”能否对手续有保障的纠结。

记者致电房地产业内资深人士,对于“复工证”的说法进行了了解。“此证明只是对于开工手续办理的认可,与手续并无关联意义。”业内人士说。经了解,是否准获土地规划要以相关区域规划局的说法为准。

首套房贷:我的那个说好的七折呢?

“找规划局了解去,这里不行就到别处买,反正房子有的是,但是就是资金是个问题。”小李此时又有了更具体和进一步的买房担忧——看来,真是铁了买房的心了。与小李的接触中,记者发现她真是理财高手。她打算将手中的房子以货币形式卖出,将收益的部分房款作为投资放出去,再以贷款的形式购得新房。“反正根据现行政策,我符合第一套房的贷款政策。这样一进一出我不是就又挣到钱了吗?”不得不佩服小李的精明,然而是否真的能够好事都让小李占尽呢?

关于首套房贷记者又走访了多家银行。经了解,银行并未给出明确的答复,只是对前来暗访的记者说与所关联的楼盘有协议,具体情况要看放贷时的政策。不过对于多家楼盘的采访中,记者了解到关于首套房七折执行的情况并非普遍。工行、建行、中行等国有银行的执行力度普遍执行 8.5 折至 9.5 折不等。“说好的七折利率呢?”小李又在问记者。

(据《精品导报》)

买房的“沙盘陷阱”
楼盘沙盘
五条潜规则曝光

刘先生是上海某家大型模型公司的经理,专门负责制作楼盘沙盘。接手的工作从新疆到海南,几乎跑遍全中国。对于沙盘内的那些猫腻,经理可以说是再清楚不过。他们整理了五条沙盘制作中的潜规则。

一、调低楼高、调大楼间距

“调低楼高、调大楼间距,已经是不成文的基本规矩了。”王先生说,刚开始做这行时,他还会按照实际比例操作,可每次上交都会被退回重做,改的主要是这两个问题,“现在不用开发商说,我们也会自动调整放宽楼间距了。还有小区道路,也比实际图纸放宽 2 厘米,由于我们一般人观看模型是俯瞰的角度,而观看现场是平视或仰视角度。因此,沙盘上的设计往往比实际社区规划稀疏很多,同时也会给人高绿化率的感觉。”

二、消失的不利因素

刘先生说,沙盘是要严格按照实际图纸制作的。可有些设备设施,就算图纸上有,他们也会主动忽视。“垃圾房、变电站、高压电线、地下车库出入口、水泵室等,肯定不能出现在沙盘上。如果我把这些都做进沙盘,那开发商会直接把我们公司从合作名单上剔除。”

刘先生说,前年有一次制作沙盘时,他们为了增加生活气息,将图纸上的垃圾房做了出来,还摆放了几个小人在丢垃圾的样子。结果开发商看了,二话不说,不仅拒收了个沙盘,还直接和他们断绝了合作关系,至今没有再合作过。

三、暧昧的距离

配套设施的安放,也是沙盘制作的一个猫腻点。例如王先生手头正在制作的田园板块一个楼盘沙盘,按照开发商要求,特别点出了西湖、武林门等市中心区域位置,“这些区域安放有讲究,不能离得太远,

但也不能太近。最好是三个手掌的距离,这样一眼扫过,这些区域就会有在同一板块的视觉差。”

还有学校,如果楼盘周边有学校,必须安放在楼盘最近的距离,“马路全部要缩窄,最好做成一条小道,要显得楼盘与学校其实是一体的。学校也要做得特别漂亮,要像重点学校的样子。”王先生说,其实这个楼盘的学区根本还没有确定。

四、宽敞明亮的户型

还有一些户型沙盘,也有讲究。“做户型沙盘,窗户都会放宽些,显得窗明几净。有些户型差的,就会缩短走廊长度,放宽进深,特别是一些南北通透的套型,虽然实际上窗外是北侧房屋的通道,但我们也不能做出来,还要弄点绿化上去。”

“再比如土黄色的外立面,我们会在楼的模型里放上些红色的小灯泡,这样看起来有红棕色的感觉,更高雅些。和水系里放蓝色的灯光,看起来晶莹剔透。”刘先生说,盛女士看到的楼盘外观颜色,可能就是这么来的。

五、不确定的规划

“还有就是楼盘还没通过的规划,或者一期通过,二期还没有的,我们都会先做到沙盘上,尽量显示最完美的楼盘状态。”就像俞先生遇到的情况,就是二期规划的桥还未通过审批,但是模型先做好了。开发商自然会把最理想的规划放在了沙盘之中,“最后这些规划设计能不能实现,就要靠购房者自己去和售房人员确定了。”

(据《都市快报》)

