

(上接 C1 版)

买或不买,是个问题

宁先生说,当时和“老婆”商量买房子的时候,也对买这个房子到底划不划算产生了严重的分歧。刚开始,“老婆”一看到西溪锋尚的宣传广告,马上被迷得七荤八素的,跑到他面前手舞足蹈地说这个楼盘的好。她说,房子位于文三西路,地段好,开车从单位到家只需十几分钟的时间,很方便。另外,她很喜欢这种 LOFT 的户型,觉得很另类很时尚,因为休息区和娱乐区分开,50 多个平方米的家也能拥有宽敞的客厅和漂亮的落地窗。最关键的是,她对 8000 多元每平方米的均价很心动,因为,在城西同样板块的房子价格已经飙升至 10000 多元一个平方米,40 多万元只能买翠苑一带的二手房了。

虽然“老婆”对房子说出了一百个喜欢的理由,刚开始的时候,宁先生还是很理性地看到了房子的若干不足。例如,房子的水电都是企业用电性质,价格肯定比居民用电高出一大截,这夏天要是开个空调还不心疼死。另外,3.9 米的层高做 LOFT 结构的确有些牵强,这样休息区的空间会显得非常局促。最关键的问题是,这房子的产权证不一定能做出,万一做不出来,那不是一辈子相当于“租房”住,风险会很大。

5 月 31 日下午,一位姓金的读者打电话到本报,说自己早就留意到了城北的单身公寓香槟之约,觉得总价和单价还算是便宜的,自己本来就在附近工作,老早就想攒钱买一套了,把安徽的老婆孩子一起接过来住。后来看了本报的报道才知道,这套单身公寓目前也是做不出独立产权证的,这让他又开始犹豫了。毕竟钱是自己一分一毫靠血汗挣出来的,还要向亲戚朋友借上一大笔,房子没有产权证总觉得不是真正属于自己的,总觉得不安心。

的确,在采访中,记者也发现这类房子的优势和劣势都非常明显。优势往往在于地段和总价都还不错,比较适合没有多少积蓄的年轻自住者;但同时劣势也是非常突出的,就是开发商不能完全保证房子能在规定的期限内办出独立的产权证,这让人多少有些难以安心。不过,也有思想比较开明的消费者认为,无论是 50 年的使用权还是 70 年的产权,房子不过只是一个遮风挡雨的处所罢了,只要是能长期稳定的居住就可以了,谁也不知道几十年以后会有什么变化,先保证眼下再说。业内人士建议,买此类房子之前一定要向开发商详细了解情况,并咨询专业律师,将“买房”之后可能遇到的风险预估清楚。

买没产权的房子,要面临什么样的风险?

买没产权的房子到底划不划算,关键是要看到买房以后的风险。现在,宁先生“买”的这套房子已经进入装修期了,有空的时候,宁先生就会拉着“老婆”去工地晃晃。尽管买房的时候他心里非常忐忑不安,但看到“老婆”如此痴迷,他也只好顺着她的心意了。

不过,宁先生还是有些不放心。虽然钱已经交给开发商了,宁先生觉得还是有必要把今后可能遇到的风险弄清楚,这样在遇到突发事情时才不会慌了手脚。买这样的房子,风险到底有多大?有人说,买房的人再精明也精不过开发商,那就让我们来看看开发商是怎么操作的吧!

承诺:拿不出产权证就补偿 风险:到那时候的房价谁知道?

位于城北的某房产,单价可以说是相当低的,均价只要 4500 元/平方米。不过,由于该土地的性质规定只能兴建集体宿舍(单身公寓),产权不能分割,所以开发商与购房者实际上签定的是使用权买卖合同。在该协议上,开发商表示,5 年内有望拿到该房子的分割产权证,如果 5 年以后仍然拿不到产权证,开发商愿意以当年签定合约时的价格全额退还把房子收回,并支付一定金额的利息。无独有偶的是,城西某类似房产的开发商也表示,如果在 2008 年 12 月 31 日前办不出产权证,开发商愿意以 1200 元/平方米的价格赔钱给消费者。

评说: 回购有套资金的嫌疑,至于 1200 元/平方米的差价,谁知道 5 年以后房价到底是怎样?所谓的补偿措施实在不能服人。主动权永远掌握在开发商手中,谁叫咱没有产权证不是?和开发商理论的时候底气明显不如其他楼盘的业主,谁能证明这房子是我的不是?

承诺:租赁合同 20 年一签 风险:20 年后公司还在吗?

有业内人士指出,既然是转让 50 年

的使用权,本质就相当于长期租赁。不过我国对租赁有严格的限制,租赁最长期限不能超过 20 年。怎么办?有开发商便想出如此妙计:和消费者签三份租赁协议,两份各约定 20 年的时间,一份约定 10 年的租赁时间。待第一份协议到 20 年的期限后,自动转到第二份,依此类推。还有开发商说,要不干脆前 20 年的时候签定一个租赁协议,后 30 年签一个无偿使用该物业的协议不就行了?

评说: 开发商的脑袋倒是蛮活络的,但问题是,20 年以后这个公司是否还存在,消费者到时候要找谁去签合同?万一中途开发商的资金链出现问题而将物业转让或抵押,消费者的权益谁来保护?如果碰到政府拆迁该物业,赔偿金该怎么算?如果碰到黑心开发商一房两卖,该怎么办?法律上可只承认产权证上的名字为房子的主人。

专家说法: “租”的房子 没法受法律保护

除此以外,记者又咨询了房地产资深业内人士以及浙江世纪君安律师李明,了解了“购买”此类住房将面临的危险。

没有产权证的房子,在法律上严格来讲就是没办法确定谁是房子的主人。按照杭州这几个楼盘的情况来看,产权证是属于开发商或者企业的,“购买”房子的消费者获得的只是使用权。所以,万一开发商也就是产权的所有人将房产转卖、抵押,或者企业在将来的过程中宣告破产,房子该如何处理将成为一个难题。由于消费者与房产商签定的只是“租赁协议”,消费者的利益没办法受到法律的保护。

另外,此类物业在遇到外力或不可抗力的影响时,例如国家政策发生变化时,消费者的利益也不能得到完全的保障。如果消费者在购买时还办理了按揭手续,更是要当心。因为在办理此类按揭时并不是办理住房按揭,性质不一样。所以,

办理时要向银行咨询清楚,搞清楚今后面临的风险再说。

李律师建议,“购买”此类房产之前一定要咨询专业人士弄清楚利弊,毕竟几十万元的“购房款”可是一次性地交到了开发商手里,以后的事情谁能完全保障呢?当然,如果产权证经过开发商的努力成功办出,这就没什么大问题了。总之,要考虑清楚再下单不迟。

链接: 何为“以租代售”?

正规意义上的“以租代售”,就是将空置的商品房进行出租,并与租房者签订一个合同,在合同期内买所租的房,开发商即以租房时的价格卖给租房者,而租房者在租房期内所交的房租,可以抵冲部分购房款,待租房者付清所有房款后,便获得该房的全部房产权。如果租房者在合同期限内不购房,则作退租处理,先期缴纳的租金可以作为房产开发商收取的房租。

这种方式有三个优点:

1. 打破了租与售相脱节的陈旧模式,对买卖双方都有好处。现在许多人害怕一旦交了款,房子出现了问题,怕开发商翻脸不认账,出现的房屋质量问题无法解决。而现在的先租后买就有了先观察房屋质量的时间,房屋质量好,就买,反之就不买,不会有太大的经济损失。

2. 如果租房者想买下所租的房子时,先期所付的租金可以转为购房款,相当于分期付款,但又比分期付款或银行按揭方式少了不少的利息,因此比较实惠。

3. 即使租房人不买房,开发商的房子也没有闲置,昔日的包袱变成了财富。因此说,以租代售这种新的营销方式给购房者以较大的选择余地,又为开发商自己开拓出了一种崭新的销售市场。

文/本报记者 钟兰

