

在建工程抵押房买了有什么风险?

近日,读者汤先生反映,他认购的是一套做了在建工程抵押的期房,在这套房子解押或者转押前,没办法签订正式的商品房买卖合同。律师表示,这种情况虽然不会对购房者造成实质性的危害,但买房人做按揭贷款的银行,在选择上可能会受限,购房者要提高警惕。



漫画 沈明

【案例回放】订了房子却签不了约

3月12日,汤先生认购了江宁一家楼盘的一套新房,并与开发商签订了一份认购协议:房子位于小区06幢,建筑面积56平方米,均价5400元/平方米,双方要在3月22日前签正式的买卖合同。

眼看临近约定的签约日子了,汤先生依然没有接到开发商的通知。于是,汤先生主动联系了置业顾问,售楼小姐回复说:“最近签约的客户比较多,大家都在排队等,排到您了,我们会电话通知。”

“又过了一段时间,我还没接到通知。再次询问才知道,原来我定的那套房子做了在建工程抵押,一时签不了约。”汤先生表示,当初签订认购协议时,工作人员并没有相告。“售楼小姐还说,如果确

实要买就等他们通知,月底可以签约,否则就退房。”

直到4月27日,开发商才和他签订商品房买卖合同。汤先生认为,不能按期签订合同是由于开发商方面的责任造成的,售楼人员期间还反以“退房”相要挟。对此,他要求开发商做出赔偿。

【律师观点】贷款银行选择上受限

在建工程抵押的房子能不能买?购房者购买此类房子时应该注意哪些方面?

江苏圣典律师事务所朱鑫律师表示,期房销售中针对在售房源分批做在建工程抵押是一个普遍现象,为了保护购房者的利益,国家对此有专门的规定:开发商针对预售商品房的预售款必须优先用于解除房子抵押。因此,一般来讲,购买在建工程抵押的房子

不会对消费者产生实质性的危害,但开发商违规操作的情况除外,比如在没有拿到预售证的情况下提前销售。就汤先生的情况而言,如果双方的确在协议中明确了签订正式商品房合同的时间,而开发商又违约了,他可以根据协议要求退房,并拿回双倍的定金。

律师提醒,目前开发商一般是先把房子抵押给银行,银行允许开发商销售,但开发商规定购买这些房子的客户必须向该银行做按揭贷款,这相当于抵押主体由开发商转为购房者。“对购房者来说,购买在建工程抵押的房子,直接面临的问题可能是在贷款银行的选择上受到限制。”此外,已做在建工程抵押的房子在销售时,开发商针对买房人有告知义务,需要让买房人了解这一情况。

快报记者 刘果



价格、环境一样重要! 江北买房好价格、好环境 一个都不能少!

【威尼斯水城团购系列之一】

10分钟内从小区步行到地铁口,准现房最快今年7月份即可交付。欧洲情调的建筑和景观营造江北最漂亮的小区环境,由品牌房企苏宁环球倾力打造,吸引6千多个家庭共同选择前来安家置业?这就是荣膺4月份南京楼市销售套数冠军的苏宁·威尼斯水城。

高品质环境,让来访者惊呆了

售楼处现场,当笔者问道:“买房人对威尼斯水城最感兴趣的,是什么?”本以为销售人员会回答价格及优惠,不料,答道:“买房人最喜欢威尼斯水城的小区环境,很多人第一次到威尼斯水城,看到五星级的威尼斯酒店,原汁原味的地中海风情建筑,都特别喜欢。”

作为南京目前规模最大的楼盘,威尼斯水城被誉为“江北最具欧陆风情的楼盘”、“最美丽的婚纱摄影楼盘”、“江北最宜人的水岸楼盘”这些美名之后,足见威尼斯水城楼盘品质与环境的优越。不仅拥有南京沿江线95公里中最美的2600米水岸以及地中海风情的欧式建筑和浪漫景观,更拥有北外滩独一无二的花园洋房。笔者现场看到,不少客户在现场,和家人一起拿着相机取景合影。现场有一对年轻夫妻告诉笔者,这个周末要拍婚纱照,外景就选在这里。一位姓张的先生也表示,自己已经在威尼斯水城买了一套房,就是因为太太特别喜欢这里的环境。这些话无不让人感动,的确,家是最让人眷恋的地方,环境自然最为重要,威尼斯水城正是以优越的环境和楼盘品质征服了客户,感动了客户。

据悉,正因为美丽的小区环境,天长地久婚纱摄影公司等南京多家影楼,把威尼斯水城作为婚纱摄影基地。一到天气晴朗的季节,就有多身着洁白婚纱、优雅礼服的新娘新娘,络绎不绝到小区来拍婚纱照,成为威尼斯水城一道靓丽的风景。2007年国际影星关之琳来到小区,就过这样评价:“我觉得就像到了真正的威尼斯。”

高档配套提升社区品质

“我们项目现在是现房销售,产品品质一目了然。”据威尼斯水城项目营销人员介绍,目前威尼斯水城无论是楼间距,园林绿化景观,还是贯穿社区的水景主题等,都在江北社区中比较少见。而为了让业主享受舒适景观的同时,也享受到便利的生活配套,该项目社区又规划了圣马可大型商业广场,五星级威尼斯酒店,斯坦贝克湾等特色商业与休闲配套,业主在这里尽享生活便利。

高档的配套并非威尼斯水城唯一卖点,该产品建筑品质同样能够与主城楼盘一较高下。据介绍,威尼斯水城项目的户型设计,一直以舒适性见长。在产品设计上,该项目突出了人性化的设计特点,本次团购所推出的房源,更是全方位考虑了目前江北市场各种需求。无论是户型为80-89平米的两房,还是110-120平米的三房,都是目前市场主流产品,房型兼顾了舒适与实用的双重优势。尤其是欧式的建筑风格,与经典的户型设计相得益彰,将江北高档社区的风格诠释的淋漓尽致。

置业良机:本周团购9.8折再打9.8折

首付10.8万就能买三房,精品两房首付只有7万5!

据威尼斯水城项目有关负责人介绍,针对此次团购,威尼斯水城特别推出千套各种类型房源,供购房者挑选。购房者只要参加本周六上午举行的团购,都可以在原有价格优惠基础上再享2%优惠。

据介绍,威尼斯水城目前主力产品均价4780元/平米,现场可打9.8折,即4684元/平米。参加本周六的团购,可额外再享受9.8折优惠,均价就降到4590元/平米。销售人员给买房人算了一笔账:一套118平米的三房,单价4780元/平米,现场打9.8折,算下来总价为552759元。参加本周六的团购,可再打9.8折,总价为541704元。也就是说,参加团购可省11054元。优惠过后,118平米的3房,总价541704元,首付两成,还不到11万元。尤其让购房者心动不已的是,该楼盘85平米左右的精品两房,首付两成只有7.5万元左右。

想在江北可能出清全面涨价之前,现代快报为买房人争取到威尼斯水城的团购良机,还有房源,所有户型,现场优惠基础上,再享9.8折优惠,赶紧行动起来!



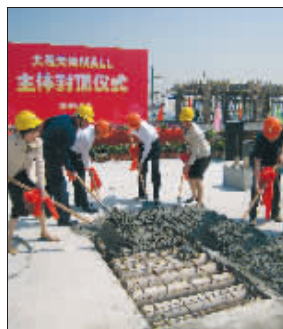
三房两厅一厨一卫



两房两厅一厨一卫

信息速递

大观天地 MALL 主体工程顺利封顶



5月8日,历经数月的精心雕琢,大观天地 MALL 终于迎来了项目主体封顶的喜庆时刻。

大观天地 MALL 定位“山水城林购物中心”,是将其周边特有的优美风景进行了完美融合。项目商业特色鲜明,一站式购物中心囊括了购物、餐饮、住宿、休闲娱乐、酒店、旅游等丰富业态于一身。韩国馆、美鞋

苑、儿童乐透城、郑和美食街、金逸影城、大型品牌超市等四个主题馆,两条特色街区,四大业态的“4+2+4”业态模式,更让大观天地 MALL 在现今这个商业项目云集的大环境下凸显身姿。同时大观天地 MALL 的建成,对下关区第三商圈改造升级,带动全区的商贸繁荣和经济发展,具有重大的战略意义。

大地·精英王座 地铁房 7598 元/m² 起

大地·精英王座继在四月的房展会上惊艳亮相后,近日其销售中心称,首批房源已经吸引了大批购房者。这期房源的亮点在于低单价、低总价、低首付,且项目位居繁华主城区,靠近地铁。

此次推出的房源以50平方米左右的户型为主,兼带少量60多平方米的两房,单价最低只需7598元/平方米,50平方米的户型总价不过38万左右,而最低首付10%则大大降低了购

房门槛,总价38万元的户型最低首付3.8万就可正式入住主城区。

大地·精英王座是依据广大年轻购房者的需求推出的一栋小住宅房源。这期房源主力户型面积虽然仅50平方米左右,但是在整体布局的安排和内部结构的划分上却非常合理和人性化,全功能、全独立、全采光,号称“全能卫士”。新推户型不仅功能齐全,集客厅、厨房、卫生间、卧室、阳台于一体,且

各功能区完整独立,充分保证了居住的舒适性,全明设计,采光充足。

城北商圈成熟,地铁1号线的开通,方便了城北居民的出行,而1号线北延线晓庄站就位于大地·精英王座旁边。主城、地铁双优的行情,无形中提升了该项目的升值潜力。因此大地·精英王座不仅吸引了年轻购房者,更是得到了大量投资客的关注,在楼市升温的形势下,已悄然掀起又一轮的购房热潮。

天华硅谷庄园 限量加推优质景观房

苏宁环球旗下明星项目——天华硅谷庄园,日前再度限量加推88-122平方米优质景观房源。

地铁就在家门口

项目再度限量加推的优质景观房源,88-122平方米的经典户型,具有南北通透、高得房率、景观视野佳等诸多优点。规划中的地铁3号线,数站即抵南京火车站,可自由换乘地铁一号线等其

他轨道线路。地铁3号线泰冯路站就位于天华硅谷庄园社区门口。

西班牙坡地风情

作为苏宁环球开发江北“跨江战役”的重点项目,集团有意将其打造成一个品质筑就的明星样板。项目充分利用了地块中大面积的天然山体,用坡地塑造了一处精致高贵的西班牙庄园建筑。坡地建筑从一个侧面展现出

了栩栩如生的自然曼妙曲线,营造出一个迥异的西班牙风情胜地。

总体规划中,天华硅谷庄园利用水系分割的方法使项目成为各自独立的空间组团,呈现出森岭、河港、花岸、桥梁、树岛、活水递进式的空间布局;对原有地块进行了分层处理,以水、桥、密林贯穿其间,使每个街角都有可玩赏的园林风景。

主办方:现代快报、苏宁威尼斯水城

团购楼盘:苏宁威尼斯水城

团购优惠:所有房源在现场9.8折基础上,再打9.8折

团购时间:5月16日(本周六)

发车时间:5月16日(本周六)早上9:00发车地点:广州路苏宁环球套房饭店前

凡来访客户每人均赠送面值10元的威尼斯水城看房就餐券

威尼斯水城团购报名热线:86558409