勿被格式合同“格式化”

买房,讨价还价是第一场谈判,签合同是第二场谈判。但不少购房者却被开发商一句“这是格式合同,都差不多的”弄懵了,甚至无条件放弃了自己的谈判权利。因此律师反复提醒购房者,格式合同提供的是可选项,并非必选项,请珍惜你的选择权。

本期主讲人:江苏法略律师事务所律师 张惠倩

要点一:抠面积 一米阳光一米房价

必读条款:“面积确认及面积差异处理”

购房者买的是期房,实物和图纸难免出现误差,但误差大了可不行,尤其是面积。

张律师表示,购房人应当在合同中载明合同约定面积与产权登记面积发生误差的处理方式。“现在较为普遍的是按照3%的面积误差比绝对值来处理,如果面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的,据实结算房价款;若是超过3%时,买受人有权退房。”

此时,如果买房人选择不退房,又分两种情况。产权登记面积大于合同约定面积时,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人补足;超出3%部分的房价款由房地产开发企业承担,产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时,面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由房地产开发企业返还买受人;绝对值超出3%部分的房价款由房地产开发企业双倍返还买受人。

同时,张律师还提醒,按建筑面积计价的,建筑面积由套内建筑面积与分摊的共有面积两部分组成。因此,购房人应当在合同中约定套内建筑面积和分摊的共有建筑面积,并约定建筑面积不变而套内建筑面积发生误差以及建筑面积与套内建筑面积均发生误差时的处理方式。

目前房屋交付时的常见情况是,建筑面积“增肥”且不超过3%,但套内建筑面积“缩水”,公摊面积增大,导致购房者多付款反而少面积。为避免这种对买房人极其不利的情况出现,合同中不妨约定套内建筑面积不得减少多少,公摊面积不得增大多少等等,并约定超出此范围怎么办,退房或不退房;退房包括哪些费用,不退房如何追究违约责任等。

要点二:防违约 他的豁免你的损失

必读条款:“销售方遇不可抗力导致逾期交房,不承担责任”

对于买卖双方的违约责任,房产销售合同有关违约责任的条款一般都有如上的表述。

张律师指出,根据我国《民法通则》第一百五十三条规定,不可抗力,是指不能预见、不可避免并不能克服的客观情况,如地震、火灾、战争等。依照此规定,房产买卖合同中设定有关的延伸、扩张。

“但售房方不能将不可抗力的外延无限扩大,甚至囊括自己的过错,如:对市场判断不准确投资失误、项目设计不周密修改方案等因素,又如:应该预计到而没有预计到的季节影响、上级行为、政府行为等因素。这些都不一定是免责理由。”她说道,在签订合同时,应特别注意不可抗力在合同中是如何界定的。如果有开发商提出了上述的免责条款,购房者最好不要同意。

“同时,对于违约责任应承担的违约金比例,购房人也应尽可能地提高该比例。”张律师说道。现在开发商在购房合同中,关于逾期交房的违约责任一般约定为每迟延一日承担全部房款万分之二或三的违约金。这个违约金的比例偏低,与支付房款的银行贷款利息相当,违约金的惩罚性体现不够,买房者应争取提高该比例。

要点三:多补充 落笔胜过千言万语

必读条款:所有补充条款

《商品房买卖合同》补充协议内容一般包括付款方式、房屋平面图、公共面积与公用房屋分摊面积说明、装修标准、迟延交房特殊原因的说明、公建配套设施以及花园绿地的权属、物业管理等。

张律师建议,购房者在签约时一定不要局限于格式条款的内容,对有损于自己利益的条款要与卖方协商重新拟订,对遗漏的事项要加以补充。

“购房者在签订合同时一定要将自己与开发商口头约定的事项在合同中加以体现,只有这样才能在日后发生争议的情况下,有据可寻,最大限度地维护自己的合法权益。”她说道,如房屋买卖中应缴纳的一切捐税、费用,明确各自应承担的费用且载入合同。

针对贷款审批从严的现状,买方最好还要在补充条款中提出,在合同生效的几天之内向金融机构申请贷款,如果不能通过的话,买方可以取消合同,全数取回定金,只有这样才能保障自己不会“被违约”。

此外,张律师还提醒,关于房屋质量方面、产权登记方面的条款在签订合同时也一定要“严格化”。“像办理产权证的期限,买房人应力争在合同中让出卖人的约定期限缩短,不宜太长。” (殷玮)

互动热线
84783628

碧桂园·如山湖城 引领高铁时代度假生活

沪宁高铁已正式开通,高铁时代将改变都市人的生活方式,度假将成为都市人群的普遍需要。作为长三角核心城市,南京人更需要度假。

有“度假美墅专家”之称的碧桂园,赋予如山湖城全新的“4+3”度假生活理念。星期一到星期四在南京工作,周五下班后至周日到如山湖城享受原生态山水景观和周全的配套资源,成为不少南京市民的新生活主张。

渡江,向西,度假,已然成为南京人的共识。据碧桂园·如山湖城一位营销负责人透露,目前光是该楼盘就已有逾1500户南京家庭过着这种度假生活。“奋斗了几十年,总要给自己找个享受放松的地方,如山湖城还是不错的,有湖光山色,还可以泡泡温泉。”该盘业主李先生对这种度假生活颇为满意。

纬七路过江隧道的开通,拉近了江北与市区的距离,江北丰富生态资源和地理环境优势,吸引了越来越多的成功人士来此度假。目前,从南京主城区到如山湖城既可以走长江三桥,也可选择走纬七路过江隧道。另外,在建中的北沿江高速以及规划中的地铁12号线等交通利好不断。

碧桂园·如山湖城处于南京一小时都市圈内,坐拥两千余亩如山湖、万余亩如方山,拥有五星级标准酒店、商业街、交通中心和医疗中心等完善生活休闲配套,并紧邻国家小球训练基地和香泉湖温泉。

据悉,目前项目活动不断:如山湖城升级版精装玲珑美墅已经全新亮相;“我爱世界杯,乐在碧桂园”现场活动精彩进行中;有丰厚大奖的“寻找城市记忆的故事”美图、佳文评选大赛,正热火朝天;该盘的“限时特惠”更是人气十足,39套精选别墅一次性付款并3天内签约立减500元/平方米,再享93折。