

### 我省严查房产项目 容积率变更

发现违规可举报

今后买房子，您要仔细关注一个概念：容积率。这个概念直接关系到您所居住的房子是否真正的舒适，它的计算方法为容积率=总建筑面积÷总用地面积。省住房和城乡建设厅、省监察厅日前联合下发通知，将对房地产开发中违规变更规划调整容积率问题进行专项治理。

### 容积率 关系您的居住舒适度

省住房和城乡建设厅专业人士指出：对于发展商来说，容积率决定地价成本在房屋中占的比例，而对于住户来说，容积率直接涉及到居住的舒适度。绿化率也是如此。

绿化率较高，容积率较低，建筑密度一般也就较低，发展商可用于回收资金的面积就越少，而住户就越舒服。

容积率和绿化率决定了这个项目的居住需求角度，还是从纯粹赚钱的角度来设计一个社区。一个好的居住小区，高层住宅容积率应不超过5，多层住宅应不超过3，绿化率应不低于30%。但由于受土地成本的限制，并不是所有项目都能做得到。

### 日照间距等 在检查范围内

专项治理活动将从今年5月至2010年年底历时近两年时间，对全省范围内2007年1月1日至2009年3月31日期间领取规划许可的所有房地产项目进行清理检查。

治理的内容包括建设项目规划设计条件中是否包括地块的位置、土地使用性质、用地范围、容积率、建筑密度和建筑高度等土地使用要求；退让道路红线、绿地率、日照间距和机动车停车位等公共利益要求。

重点检查在城市规划区内以划拨、出让、转让方式提供国有土地使用权的建设用地容积率等强制性指标的管理情况，风景名胜区内范围内的建设用地容积率等强制性指标的管理情况，同一房地产项目(含分期开发的房地产项目)在给出规划条件、建设用地规划许可、规划方案审查、建设工程规划许可、建设项目竣工规划核实工程中对建设用地容积率等强制性指标的管理情况。

### 违规可举报

据介绍，从即日起，省住房和城乡建设厅、省监察厅成立专项治理工作领导小组及其办公室，具体安排和指导这次专项治理工作，并公布专项治理举报电话，设立举报信箱。对群众举报的案件线索，要及时组织力量进行核查，做到件件有着落、事事有交代。严肃追究有关责任人员的责任，涉嫌犯罪的要移送司法机关处理。(综合)

### 买超低价房 要多留个心眼

楼市持续回暖，刚性需求者纷纷入市。淡市时急售业主超低价挂牌的情况已相当少见，但在遇上房子物美价廉，也要多留个心眼，提防遇到各种缺陷。

### 闻“电”而退

刘小姐为了买套满意的房子，差不多把某区高品质的二手楼盘看了个遍。最近某高档小区的一套房子让她动了心，140平方米，所有要求都符合，单价也不贵。没过两天，另外一家中介的业务员也向她推荐这个小区的另一套房子，单价却高出许多。没想到业务员问了问情况后告诉她，小区旁边有一个变电站，单价便宜的房子离得最近。刘小姐一打听，中介业务员说的变电站果然就在她想买房子附近。虽然变电站是否影响健康，目前还没有定论，但是刘小姐不敢拿全家人的健康开玩笑，放弃了这套房子。

### 噪音扰人

戴先生最近就因为买房子一时疏忽，搞得烦恼不已。他不久前买了一套房90平方米两房，房价比小区中间的房子便宜10%。虽然房子靠近马路，但看房时觉得来来往往的车不多，还算安静。谁知道住进来以后才发现，一到晚上窗外呼啸的卡车、货车的轰鸣声弄得人没办法睡觉。因为小区邻近物流工业园区，运送货物的大卡车、大货车白天时段不能进入城区，都在晚上从小区前面的马路往返。本来房子买下拎包入住，图的就是方便，结果现在还要把卧室窗户和阳台全部改装、加装双层玻璃，平时在家就关紧窗户。

业内人士提醒，超低价房虽价格诱人，但买之前最好把房源情况考察清楚，确定房子没有问题，或者房子的缺陷在可接受范围内，再决定入手。(据《房地产时报》)

# 买房，您选精装房吗？

本报记者 王能力



“装修是件特操心的事！”自己家装过房子的人，都会有所感慨。为免去购房者的装修之苦，近期，我市有开发商推出了精装房，让购房者可以轻松“拎包入住”。

这种在国内及国外住房市场上十分常见的“即买即住”房，对渭南市民来说却是陌生的。长期以来，一说买房，大家想到的就是那种四壁空空、水泥地面、啥也没有的毛坯房，这种认识和概念已经根深蒂固。精装房，买还是不买？对于许多消费者来说，是个让人犹豫不决的问题。面对市场上的精装房和毛坯房，选择谁对自己更为有利呢？对此，记者进行了深入采访。

### 毛坯房 精装房各有所长

在采访中，对毛坯房和精装房的看法，张先生和李女士的看法可谓代表大部分人群。

做生意的张先生说：“我会选择那些信用度高的开发商出售的精装房。因为平时工作很忙，我不希望投入过多的时间和精力在房屋装修上面，而精装房正好符合我的需求”。可李女士有不同的看法，李女士表示：“现在是个性时代，开发商千篇一律的装修风格很难符合我的要求，我要买房还是买毛坯房，毕竟自己亲手装修的房子住着踏实些”。

一楼盘售楼人员接受记者采访时表示，精装房对渭南人来说毕竟还是新兴事物，多数购房者还是倾向毛坯房，主要原因有三个：一是价格，一般情况下，毛坯房与精装房相比总价相对较低；二是个性差异，随着人们生活水平的提高，人们显然已经不能满足“居者有其屋”的原始要求了，个性化、差异化的产品越来越受到消费者的喜爱。因此，毛坯房除了具有相对较低的价格特点外，还能够满足人们的个性化需求。购房者可以按照自己的喜好、需求以及对家的理想来设计属于他们自己的私人空间；三是费用明确，由于毛坯房在整个装修过程中都需要自己亲力亲为，如选择装修公司、雇佣装修人员、购买装修材料等，因此每笔费用支出都十分明确。

而对精装房比较青睐的购房者则更看中它带来的“坐享其成”式入住模式。首先是质量保证，购房者与开发商签订合同，开发商对购房者负责装修质量。一旦出现装修质量问题，可直接找开发商。另外可避免干扰，购买毛坯房，业主通常都是单独装修，由于业主的入住时间、装修时间不同，装修时产生的噪音、灰尘对相邻业主难免有所影响。最后就是可以轻松入住，大多数精装房的厨、卫甚至地板、空调等设施都比较齐备，业主只需带上自己的家具和行李便可以入住新家。

### 精装房 什么人更适合

业内人士表示，如果购房者买房的目的是为了投资，即通过出售或出租的方式来获得利润，选择精装房更为有利。首先说出租，因为毛坯房不经过装修一般不好出租，是实现不了利润的。而经过相当长时间的装修，必然影响购房者的收益。投资者选择精装房，能够在最短的时间内实现投资目的，是明智之举。

如果是出售，也是精装房更为有利。实践中在转让房屋时，双方往往对出售人所花费的装修费的多少无法界定，进而可能会影响交易的实现。而精装房就可以避免这方面的顾虑，因为装修是由开发商来做的，费用也是由开发商计算的，

并且包括到房屋总价里，所以在转让时就可以根据原先的购房合同约定价格来谈判。在有书面依据的基础上协商转让价格，其成功率要高很多。

另外，精装房能够避免因为装修而带来的麻烦和辛苦，节省购房者的时间和精力，但是总价较高。对具有一定经济实力，或因为工作节奏快，没有时间搞装修的人群，选精装房显然是一个明智的选择。

### 我市精装房还有一段路要走

采访中，记者了解到，对于新兴事物的精装房，渭南的消费者并不买账，一家楼盘费了很大气力装修了样板间，至今也只卖出两三套。还有一家楼盘悄然把精装修部分拆掉，还原为毛坯房销售。寻其原因，一楼盘销售经理无奈地告诉记者，因为精装修拉高了价格，精装房每平方米贵出几百元的价格在很大程度上增加了购房者的压力，房子更难卖了。对经济实力有限的购房者而言，很可能精装房的装修标准要高于其计划的装修标准，购买精装房等于增加了没有必要的经济负担。而对于一些经济实力较强的人而言，他们对于居住的条件、环境都有很高的要求，一般的精装修肯定达不到他们的标准。

另外，精装房的装修成本透明度不高，市场规范也没有完全形成，也是困扰其发展的一个因素。结合我市当前的现状看，精装房还有一个较长的推进过程。

### 精装房凭什么打动购房者

对于精装房，一业内人士告诉记者，目前市场上的精装房，只是房地产开发商打的一个“概念”，并不是严格意义上的精装房。精装房只做了表层，却忽视了房屋的实用功能。购房者买完精装房，还要再买家具、床、家纺等，根本达不到所谓的拎包入住。

在采访中，记者了解到，购房者对精装房的担忧主要集中在三方面：一方面是装修材料明细透明问题，例如用什么品牌，什么规格。另一方面是施工质量能否得到保证。三是装修风格能否满足购房者需求。

业内人士表示，要推精装房，开发商在操作过程中就要尽量透明

操作，在开发流程、装修成本、每一项材料出处等进行公示，并邀请业主对装修过程进行监督。为了尽量满足购房者需求，开发商还可尝试“多样菜单”式装修，即由消费者自己选择中意装修设计，由开发商统一操作。

### 相关链接

#### 如何验收精装房

第一步，检查装修材料、厨卫设施品牌与事先承诺的品牌是否一致，特别提醒购房者，有的装修材料虽然品牌与合同约定一致，但所使用的却是同一品牌中档次较低的。

第二步，检查厨房卫生间的上下水管道，看看排水管道排水是否顺畅，上水管是否存在渗漏现象。这时候可以把洗菜池、面盆、浴缸放满水，然后排出去，检查一下排水速度。马桶则要多次进行排水试验。

第三步，检查配电路。打开所有的灯具开关，看看灯具是否都亮。如果条件允许还应该用万用表检查插座是否有电；用电话机检查电话线路是否有信号。

第四步，检查厨房卫生间以及其他部位的墙地瓷砖的空鼓情况。用一个小橡皮锤随意地敲击瓷砖、地砖就可以了，如果空鼓率超过3%，说明存在质量问题（空鼓率是指一百块瓷砖、地砖中存在多少空鼓的）。

第五步，检查木工制品以及油漆制品。这一步比较复杂，简单地讲，应该检查木制品是否变形，接缝处开裂现象是否严重，五金件安装是否端正牢固，油漆是否存在流淌现象，墙壁涂料是否出现大面积开裂现象，这些基本上可以靠我们的眼睛去观察。

#### 名词解释：精装修

2002年7月19日，建设部颁布了《商品住宅装修一次到位实施细则》(以下简称《细则》)，全国推广住宅商品房精装修。《细则》中写明：“商品住宅装修一次到位所指商品住宅为新建城镇商品住宅中的集合式住宅。装修一次到位是指房屋交钥匙前，所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完成，厨房和卫生间的设备全部安装完成，简称全装修住宅，通常我们称之为“精装修”。

### 毛坯与精装 到底挑哪个？

目前市场上对毛坯房与精装房的评价可谓众说纷纭，各有各的道理，那么到底怎样选择才是最重要的呢？

#### 毛坯房：我的地盘我做主

价格特点：一般情况下，毛坯房与精装房相比总价相对较低。因此，在毛坯房的购买者中有相当一部分人是工薪阶层，他们由于受经济实力的限制，很可能精装房的装修标准要高于其计划的装修标准，这无形中增加了他们的经济负担，而选择毛坯房，则可以根据自身的实际经济情况来确定装修标准。

个性差异：随着人们生活水平的提高，人们显然已经不能满足“居者有其屋”的原始要求了，个性化、差异化的产品越来越受到消费者的喜爱。因此，毛坯房除了具有相对较低的价格特点外，还能够满足人们的个性化需求。购房者可以按照自己的喜好、需求以及对家的理想来设计属于他们自己的私人空间，同时也可以避免二次装修造成的浪费。

费用明确：由于毛坯房在整个装修过程中都需要自己亲力亲为，如选择装修公司、雇佣装修人员、购买装修材料等，因此每笔费用支出都十分明确。

#### 精装房：体验坐享其成

质量保证：出售精装房，开发企业要与装修企业签订合同，装修企业对开发企业负责装修质量；购房者与开发企业签订合同，开发企业对购房者负责装修质量。这样权责明确，一旦出现装修质量问题，一环扣一环，谁也不能推卸责任。

避免干扰：购买毛坯房，业主通常都是单独装修，由于业主的入住时间、装修时间不同，装修时产生的噪音、灰尘对相邻业主难免有所影响。据统计，一个小区从交房到最后一个客户装修完毕一般需要2年时间，长时间的施工噪音干扰，给业主带来诸多烦恼。建筑垃圾的处理和装修材料的进场运输，给电梯和公共部位等也带来污染和损坏。而精装房则可以避免这些不必要的干扰。

轻松入住：大多数精装房的厨、卫甚至地板、空调等设施都比较齐备，业主只需带上自己的家具和行李便可以入住新家。而且，有的精装房在交房后，还涉及到装修建材的保修问题，信誉佳的开发商可以提供足以让人信赖的售后服务。

### 贷款未通过 可依约定解除合同

刘先生：我在一个楼盘购买了一套房产，房款总额为30万元，我付了30%的首付并签订购房合同后，在办理银行贷款时没有通过。我本人没有办法筹集到这么多的钱款，请问我能否取消购房合同并拿回首付款？是否要承担什么违约责任？

律师：对于这个问题，首先要看你签订的购房合同中付款方式是如何约定的，在办理银行贷款方面开发商有无辅助义务，具体是什么样的辅助义务。根据合同法的相关规定，依法成立的合同对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定全面履行自己的义务。如开发商没有依据合同约定履行相应的辅助义务，导致银行贷款没有通过，那么无法继续付款的责任并不在于你，一般来讲你可以根据合同约定解除合同，拿回首付款；如没有类似条款，仅仅是由于你的支付能力有问题而不能继续履行付款义务，那么你要依据合同中的违约条款承担违约责任。

尚先生：我向女友求婚，女友提出结婚的条件是买一栋房子在地名下。女友并口头承诺，如果两人分手，房子还是归我。但我以女友名义买房且做简单装修后，女友却一再推迟领结婚证。今年以来，感觉女友对我很冷淡，便想结束这段感情。但买的房子还能转到我的名下吗？如果女友不承认，我该怎么办？

律师：依据我国法律的有关规定，房屋所有权表现形式就是房屋所有权登记。尚先生买的房屋所有权登记记载的是他女友的名字，如果他想要回房屋，就要收集在买房过程中的证据，以证明此房如果在她不与之结婚的情况下，尚先生有权利要求房屋。依据民法通则规定，口头合同也是合同的一种形式，但需要双方都认可，没有异议。在实践中，尤其双方出现矛盾的时候，往往有一方不再承认当初的口头约定。在这种情况下，举证责任就更大了，通过诉讼程序要回房子就十分艰难。在支付房款方式方面，如果是以现金的形式支付，则应有两个以上的证明人作证；如果是以信用卡转账的方式支付，则可直接证明此房款是您所付。但即使是这样，还要综合其他相关证据，才可以通过诉讼的形式主张权利。

姬女士：收房时觉得公摊面积不合理，开发商将警卫室也算到公摊里了，请问是否合理？

律师：根据《房产测量规范》规定，房屋共有建筑面积是指各产权人共同占有或共同使用的建筑面积，包括：电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、值班警卫室等，以及为整幢楼服务的公用用房和管理用房的建筑面积，以水平投影面积计算。共有建筑面积还包括套与公共建筑之间的分隔墙，以及外墙(包括山墙)水平投影面积一半的建筑面积。独立使用的地下室、车棚、车库以及为多幢楼服务的警卫室，作为人防工程的地下室都不计入共有建筑面积。因此，为整栋楼服务的值班警卫室可算到公摊里，开发商如将为多幢楼服务或者小区内独立使用的警卫室也算到公摊面积内，则不合理。

周先生：我买了一套房，去年才入住，从入住到现在，房子因为渗水、发霉问题已经反复修了好多次。找开发商维修时，还愿意解决，但总不能彻底解决问题，提出退房后，开发商表示，这些现象不属于主体结构问题，他们愿意维修，但退房不可能，请问开发商解释是否合理？

律师：房屋渗水、发霉确实不属于主体结构质量问题，一般情况下不能要求退房。但是如果开发商多次维修，仍不能彻底解决，影响到您的正常居住，就可以提出退房。根据《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》相关规定，因房屋质量问题严重影响正常居住使用，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。(本报记者 王能力 综合整理)

### 律师在线

如果您在购房中遇到对政策不解，或是自身合法权益受到了损害，您可以拨打本报“律师在线”栏目热线。本报将您的问题汇总后，由资深律师为您解答。周一至周五每日的“律师在线”栏目集中刊出，敬请关注！  
0913-218713