

# 房本难办卡在哪?

买房,办房本是最关键一步。只有办下房本,房子才算真正变为买房人财产。事实上,业内总结绝大多数房本难办,主要卡在以下几种情况。

## 五证不全

张先生在北京工作多年,他在环京区域一新房售楼处买房时,并未查看开发商是否具有“五证”。后来,张先生买的新房因五证不全无法办下来房本。

**分析:**链家网内容中心房产知识专家刘琳琳指出,“房地产开发商在房地产市场上销售商品房,必须具备一定的条件,并且按照有关的规定在房地产

管理部门办理商品房销售的各种手续。其中必须具备的‘五证’是指,《国有土地使用证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》或《商品房预售许可证》或《商品房销售许可证》。”

## 项目验收不合格

孙女士在外地买了一套房,与开发商签订购房合同,支付了房款。她准备把父母从老家接过来一起住新房。可是,开发商建好了新房,却迟迟交不了房,更办不下来房本。后来,她才得知开发商建好的新房并未通过有关部门的竣工验收。

**分析:**“开发商建好的

新房存在质量问题,没法通过政府有关部门的验收,就不具备交房条件,交不了房,也没法办下来房本。”刘琳琳说。据刘琳琳介绍,根据《建设工程质量管理条例》第十六条,建设工程经验收合格的,方可交付使用。只有验收合格的,开发商才可以将房屋交付给买房人使用。同时,在购房合同中,对于“房屋质量问题”会进行相关约定,若房屋质量不合格的,如房屋出现地基下沉、承重墙有裂缝等质量问题,买房人有权解除合同,开发商要承担相应的违约责任。

## 违规建房

有媒体报道,多年前,

武汉一小区在原来规划的绿地上建起了房子。眼看着房子一天天增高,小区部分业主着急了,他们向当地法院提起诉讼,要求开发商停止在绿地上建造房屋。

**分析:**21世纪不动产北京区域交易管理中心总监刘建鹏说,“开发商建房要符合原来规划。开发商擅自改变规划,是无法取得房本的。”“只要是不属于业主专有部分,也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施等,都属于小区全体业主共同所有,开发商不得随意改变用途。否则,业主可以向法院提出诉讼,维护自己的合法权益。”有业内人士说。

## 未交相关税费

苏女士在外地买了一套房,却迟迟办不下来房本。她与开发商相关人员沟通,才得知自己没有缴纳与上述房屋有关的全部税费。

**分析:**刘琳琳表示,“购买新房,买房人要缴纳相关税费。但在实际交易中,有少数的买房人忘了交税,或者少交了一项税费,导致房本办不下来。”“遇到这种情况,比较好解决。只要买房人及时补交相关税费,就可以继续办理房本。”刘琳琳说。

## 利用假资格买房

有媒体报道,去年,上

海一对夫妻刚生了女儿,决定购买第四套房,办理了假离婚。原来这对夫妻希望女儿将来可以进入某知名学校就读,才决定在某知名学校附近买房。但上海的法规禁止已经在上海拥有三套房的这对夫妇以家庭身份新购住房。他们想到以假离婚的方法买房。

**分析:**“在限购城市购买新房,买房人要具有相应的购房资格。但有些不具有购房资格的买房人,为了购买新房,采用假离婚、办假证等方法。一旦在新房买卖交易中,他们被检查出来,将无法获得房本。”刘建鹏说。

(据《北京晨报》)

## 买房别漏掉这些预算

### 置业提醒

很多打算买房的人都会困惑,到底该准备多少钱?手头的钱不够的话,还需要借多少?其实,买房不能只盯着房价,物业、税费及其他相关项产生的支出也是不能漏掉的。以下几点可以作为买房预算的重点考虑范围。

### 参考地价水准

商品房的价格中,地价占据了很大的比重。房屋价值的高低关键要看房屋所在地段的水准。比如市中心或者开发较完善的地区地价越高,反之则越低。当你打算买商品房时,可参考不同区域的地价水准,根据自己的资金实力,选择某一区域内的房子。

### 选择房屋面积

当确定购房地段之后,接下来就要对所购房屋的面积、户型、楼层等进行比较了。商品房一平方米就是几千甚至上万元,所以,要根据家庭人口数量、房屋使用功能及资金实力等来选择。不管选择什么样的房子,房屋的总建筑面积是要有预设的。

### 了解物业支出

商品房一旦售出,购房人便要开始负担房屋的一切支出,如修缮、水电暖、电梯、安保等费用,对这些支出如果考虑不足,会在买房时面临尴尬。这项开支大概每月数百元甚至上千元,各地区收费标准不同,购房前有必要了解详情。

### 考虑还贷能力

手中的积蓄决定了首付的多少,但买房后的月供也是每月一项艰巨的任务。要根据自己的经济实力来合理规划,首付与贷款是此消彼长的关系,如果想减轻还贷压力,就尽可能提高首付比例,反之,首付比例越低,日后还贷压力越大。

### 计算装修费用

装修与适当的房屋维修款项也必须考虑进去。另外,必需



的生活设施还有一些初装费用,如开通管道煤气、有线电视、宽带网等。购置新的家具家电、装饰费用也要考虑。

### 购房的各种税费

税费的缴纳在购买房产时占有相当的比重,其中比较重要的几个税项有契税、房地产交易费等。

文/融 珊

## 中国木工创客联盟内蒙古分会成立

近日,中国木工创客联盟内蒙古分会在首府正式启动。本次活动由三千方内蒙古运营中心承办,共同打造木工创客交流盛会。

中国木工创客联盟全称为中国木材与木制品流通协会木工创客联盟,隶属于中国木材与木制品流通协会。为了引导木材与木制品加工行业持续规范发展,应广大木材与木制品企业的要求,经中国木材与木制品流通协会常务理事会议研究通过批准成立,于2016年7月正式开始筹建成立。中国木工创客联盟授权三千方内蒙古运营中心,成立内蒙古木工创客联盟分会,并且在2月24日在呼和浩特正式启动。

文/顾 爽

**将不可失, 买理财比较浦发后再决定**

周一 123天 5万起

**抢 4.45%**

高收益理财 悦享计划FUN肆抢!

周一发售, 额度稀缺, 先到先得, 是您的心悦之选!

188天 新客理财

新客专享理财产品

**4.7%**

- 购买起点5万元
- 手机、网银、微信银行轻松买卖
- 申购时间: 每周三: 9:00至下周二-17:00 (遇节假日调整)

开放式 天添盈1号 1天理财

随时进出当日起息一秒到账

预期年化收益率

**3.7%**

- 购买起点5万元
- 手机、网银、微信银行轻松买卖
- 申购时间: 工作日: 9:00-17:00