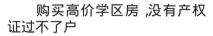
## 延期备案3个月购房成本增加72万



买对了房子是喜事, 买错了房子却容易成为糟 心事。真正买过房的人才 知道,买房过程中的陷阱 太多,简直防不胜防。我 们特意总结了一份买房 避雷宝典。



对于广大的家长而言 ,买房也许不看装 修、楼层、楼栋,学区才是最重要的,但看中 房子别着急下手,先核实产权问题,否则一 不留神,你买学区房也许不能入学。

南京不止一次出现过这样的 乌龙 事件,一套优质学区房就曾经赚足了大 家眼球

由于总价低 ,该房源一经挂出便引发了 家长、中介的极大关注,不少买房人现场竞 价 短时间内 现场竞价总价已经达到198 万 单价已经超过了15万/平方米。

不过也有人称 ,此房为居住权房 ,必须 满足以下几个条件才可以入学:1、南京名 下无房,此房作为唯一住房;2、孩子未出 生,孩子出生后落地地址必须为该房屋地



紫晶美域二期。

(图片来源:南京楼市)

址 3、全款现金。

这套房子从挂牌到成交 不到1天 总价 超过230万成交 单价超过17万/平方米。

此后,有中介解释 必须要有产权证才 能上学 ,只有居住权是不能入学的 。 经教育部门核实 ,尽管过去也有租赁产权的房 子可以上学的先例,但一方面条件苛刻;另 -方面,热门的学校肯定是优先有房产证

由于房产性质的原因,多数租赁产权房 办不了过户 ,买房人要尤其关注。

买新房一定要盯 五证 ,开 发商需抓紧时间备案

买房并不是交了钱、签了合同就万事大 吉,恰巧相反,这只是买房人操心的第一 家在南京河西的王先生深有体会, 2017年4月买了一套100平方米左右的

学区房,付完首付,也找好了申请房贷的银 行,并且可以享受9折房贷利率优惠,谁料 新房备案迟迟办不下来。王先生多次向开 发商询问情况 ,得到的答复是 房管部门的 调控需求 要控制备案

拖了近3个月,王先生购买的房子才得 以备案。就在王先生兴奋不已去银行申请 房贷时,工作人员却告诉他,房贷利率收紧 了,现在没有9折利率优惠了。王先生跟银 行多次沟通 得到的结果依旧是没有任何的 优惠。王先生称,商贷30年,按9折利率 来算,每个月需还款12491元,而一旦变成 基准利率,每个月要多还2000元。按照王 先生的说法,备案延迟了3个月,他的购房 成本将增加72万。

导致不能备案的原因很多,值得注 意的是,如果楼盘没有取得 五证 的 话,代表该开发商没有预售商品房的资 格,因此购房者和开发商签订的购房协

议就是无效的。因为商品房实行网上 合同备案操作,五证 不全的房子即使 买房人付了钱、签了预售合同,也不能 在房地产交易中心做网上合同备案登 记,买房人一定要谨记。

交付一拖再拖,开发商还不 赔付违约金

无论是购买期房、现房还是二手房,都 有可能出现延期交房的情况。南京也有这 样的情况,多位溧水的业主曝料,他们全款 买下紫晶美域二期的住房,合同约定在 2019年12月31日前交付。

没想到 临近拿房却收到开发商的 延 期交房致歉信 。致歉信显示:由于天气因 素及电力、自来水和燃气等行业配合上的客 观原因 ,导致室外绿化施工延误。项目交房 日期预计调整为2020年6月30日前。 了半年 原以为终于可以拿房了 却发现空 欢喜一场。

业主说:开发商因为资金问题 ,导致楼 盘已经停工了大半年。现在我们拿不到房, 只能多次维权。

直到今天,业主依旧没有等到交房, 也没有拿到赔付款。交付是买房人必过 的一大难关,遇到开发商容易整改的瑕疵 事小 ,万一遇到难以修复的大问题 ,买房人 -定要注意后续处理措施。

首先,与开发商协商解决,如果遇到延 期交付的情况 ,首先去找开发商协商 ;其次 , 一日协商失败 就应该考虑申请很房 再者 在业主与开发商协商未果的情况下,业主可 以向法院起诉 要求判令开发商支付延期交 房的违约金。

当然,也可以向当地房屋建设管理机关 反映 请求处理意见。

南京晨报/爱南京记者 黄益

Seazen | P 保利®发展控股 | RSUN NHIME



## 湖景现房首期26万。

3月20日 营销中心盛大开放 恭迎品鉴

马群地铁3公里 89-144m² 湖境现房 宽享领秀人生

025+ 5666 5566

[中国 南京 ] 麒麟科创园启迪大街与智通路交汇处