

# 买房,有时放弃就是一瞬间的事

有人说,买很多东西都会冲动,但买房子不会,它毕竟要付出几十万元甚至上百万元的费用,这可能是你及全家人一辈子的积蓄和负债。然而,相中的房子为何会放弃,却可能是一瞬间的事。市民袁丽(化名)给记者讲述了她和丈夫6年来的买房经历,鹰城各大知名楼盘他们几乎都去过,不少还都交过订金、排了号,但后来又放弃了,为什么呢?

她说,想买一个合适的房子,免不了精挑细选,但有时就会因为一个细节,在一瞬间决定这个房子不要了,“相信很多人都有这样的体验,因为你会联想到将来在这儿生活可能还会碰到同样的事,那种感觉,轻易就打破了之前的所有好感。”

## ◆说说你的买房故事

买房是一件人生大事,为了结婚、为了父母养老、为了孩子上学等都可能面临买房的抉择。有人说买房是一场冒险的赌博,其过程颇有些惊心动魄;有人说买房是一种痛苦的经历,各种各样的陷阱叫人防不胜防;也有人买房是一个追求幸福的历程,收获着家人的点滴恩爱。因为买房,你的生活、感情甚至婚姻都受到过这样那样的影响,有辛酸苦辣、有苦尽甘来,也有意外收获。

本版推出“说说你的买房故事”专栏,征集市民在买房过程中发生的故事,分享你的买房经验、教训和对楼盘的点评和感受,也可以分享你对房子的畅想和期望。欢迎拨打电话7391333或投稿到3282274085@qq.com。



## 参加活动 司机迷路找不到楼盘

都在郑州上学,都在郑州打拼过一段时间,袁丽和丈夫在平顶山相遇相爱。不同的是,袁丽是平顶山人,丈夫是南阳人。“他从没想过在平顶山安家,但没想到在这儿找到了媳妇儿。在认识两年后,他就开始带着我跑平顶山的各大楼盘,准备买房子。”袁丽笑着说,那时候对买房没概念,就只看哪个户型好,哪个小区好,就行了。

2011年,他们从广告上看到了新城区的一个楼盘,觉得是品牌企业,应该不错,也没考虑远近问题,就去看了房。“我家住诚朴路,他在凌云路租房子,每次去看房都是一起到建设路上坐人家的看房车去,也没觉得不方便。”袁丽说,当时看了房子挺满意,回来还商量着将来怎么装修房子的问题。

有个周末,这个楼盘搞了一场活动,要带准业主去郑州。当时,集合地点在楼盘处,他们就乘看房车去楼盘。没想到,出租车司机师傅围着市政大厦南北的两条路转了一大圈竟然找不到该楼盘,这让两人着急得不得了,又赶紧给置业顾问打电话,让其给司机师傅讲解路线怎么走。“哎!耽误了快20分钟才找到,好心情全破坏了。”袁丽说,当时两人心里就嘀咕,这房子离老城区这么远,路又不好走,两人又没买车的计划,将来在这儿生活,上下班就是个大问题,顿时觉得这房子对他们而言相当不实用,决定不要了。

## 下车 迎面刮来一身灰

“对我们这种二十五六岁准备结婚的年轻人来说,买房不像老年人考虑那么周全,除了价格、位置,很大一部分判断来自体验到的感觉。”袁丽说。

隔了不到一年时间,姚电大道附近一个楼盘排号,听说后两个人又动了心,准备去看房。这

个新楼盘的位置从一般人来看有些远离市区,附近有部分道路还在规划中,但听说这楼盘品质好、景观绿化好,袁丽很想去看,“这时候,我们已经开始考虑计划买车了,所以想着还是住一个舒适一点的地方。”

两个人选了一个周末,兴冲冲地打车来到了楼盘附近路口。这条路是一个大上坡,经常会过一些重型卡车或拉煤车,“刚一下来,一辆大型卡车从对面驶来,就感觉一股大风夹着厚厚的灰尘扑面而来,脸上、身上弄了一身灰。”袁丽说,这感觉糟糕透了。看了房子也挺满意,但就是弄了一身灰的感受在她心里挥之不去,“这周边空气和环境太差了,还是放弃吧!”袁丽说。

## 样板间 欺骗了我的眼睛

在随后两三年里,每有新盘出现,袁丽就会和丈夫去看一看,买房的事也不急了。为什么呢?

袁丽说,2013年结婚后,他俩一直住在丈夫租的房子里,虽然是老小区,但出行方便还有暖气,就没有急着买房,“总要好比较一下,毕竟是人生大事。”但是,家里老人坐不住了,催他们赶紧买房,看不得他们结婚了一直住在租来的房子里。

有了家人的支持,袁丽和丈夫看房更专业了。为了工作方便,他俩看的多是湛河区、新华区的楼盘,每次看房,看了沙盘就会进样板间,有时候还随身带着一把尺子。袁丽说,不少楼盘样板间看着很大,实际上空间没有那么大。有一次,他看了一个楼盘的样板间后,大致步量了一下卧室放床、柜子的位置,但是后来她到入住的居民家里发现,放下床后根本没位置放柜子了。为什么呢?原来,样板间里的床不是标准尺寸,故意比实际的床少了好几厘米,显得空间很大,而样板间里的柜子也比标准的家具窄了许多。这就让她多留了个心眼儿。“可以理解,为了突出空间大,他们巧妙地改变了尺寸,但给人的感觉不诚信,

在其他地方是不是也会掩饰?”袁丽说,这样的房子看了后,便没了好感。

## 看房 不让开车进小区

去年夏天,有人推荐她和丈夫去看湛河区一个楼盘,性价比很好。利用中午休息时间,她和丈夫开着新买的车就去了。没想到,这个楼盘的售楼处入口在小区里,然而小区的保安却死活不让他们开车进去。

“停在门口万一被贴条怎么办?我们是来看房子的,不能停在里面吗?”袁丽和丈夫与其商量半天,保安却仍然不同意。眼看着售楼处近在咫尺,但又担心车停在外面不安全,他们无奈又气愤地离开了,“至今,再也没去看过这个楼盘。”袁丽说,当时他们准备走时,看着有车从小区里开出来。他们当时的感觉是,肯定还有很多想来看房的人遇到这个问题,这个楼盘没有事先考虑到停车问题更没有解决方案,心中对这个项目的期待值便降低了很多。

袁丽说:“看起来,我说的似乎都是小事,但是你仔细想想,这些是不是都是生活中可能碰到的问题,如果一个开发商考虑不到消费者的需求,它必然在很多方面的承诺也难以兑现。在买房前都碰到这么多问题,买房后是不是会遇到更多问题?”因为在她看来,一个商品在出售前都是会被精心包装的,如果这个时候都看到很多问题,就感觉企业和产品不是太靠谱。

仁者见仁,智者见智。袁丽的买房故事可能说出了不少买房人的心声,也可能很多人并不认同她这种“草率”选择放弃的做法。但是,有一点是值得房地产开发企业思考的,那就是服务无小事,一个小小的细节,可能就会影响你的企业和产品在购房者心中的分量 and 信任度,重视每一次与顾客的交流和服务,定会受益。欢迎您也来发表看法,说说您的买房故事。

(本报记者 焦曙光)

## ◆楼市问答

### 婚后卖掉婚前房产再买的房产算夫妻共同财产吗

张先生来电咨询:自己2002年左右全款在新华区购买了一套房产,房产证登记的是自己一个人的名字。2005年张先生结婚,因为住房离工作单位较远,为了改善交通条件,张先生决定在自己单位附近买一套房产。2012年4月份张先生把自己这套房产以45万元的价格出售,同月又用该卖房款以同样45万元的价格在单位所在地卫东区购买了一套三室一厅的二手房,房产证上登记的还是张先生一个人的名字。2016年,夫妻二人因性格不合而感情破裂。张先生想咨询一下,卖掉自己的婚前房产,用该购房款购买的房产是不是夫妻共同财产,离婚时应当如何分割?

记者就此咨询了河南大乘律师事务所的马文峰律师,马律师表示:依据张先生所述,张先生婚后所买的房产应当是个人财产。但婚后房产的归属情况较为复杂,不同的情况会构成不同的法律关系,会产生不同的法律结果,就婚后卖掉婚前房产用卖房款再购买新的房产这种情况来说,常见的有以下几种情况:

一、婚后再买的房产还是登记在卖房一方名下,买房款全额由卖房款支付的,该房屋属于出资购房一方的个人财产,不是夫妻共同财产,离婚时对于这样的房屋不应予以分割,房产仍归原卖房一方所有。按《婚姻法》及其司法解释的规定,夫妻一方个人的财产不会因为婚姻关系的存续而转化为夫妻共同财产。现行《婚姻法》及其司法解释更加突出强调了对个人财产的保护,这也是为了适应改革开放后个人财富极大增长,制约婚姻内道德风险而制定的。最高人民法院的历史上的司法解释曾规定夫妻一方的个人财产随着婚姻关系的延续而转化为夫妻共同财产,但该规定已不能适应新形势的需要,现已被废除。新的《婚姻法》司法解释(一)第十九条明确规定:“夫妻一方所有的财产,不因婚姻关系的延续而转化为夫妻共同财产。”因此,第一种情况下仅是婚前财产在婚后的形式转化,不影响该财产的性质。

二、婚后再买的房产还是登记在卖房一方名下,但买房款不是由卖房款全额支付,而是由夫妻共同财产支付了差额部分房款的,则用夫妻共同财产支付的差额部分及相应的增值部分属夫妻共同财产,应予分割。

三、卖房后再买的房产登记在夫妻双方名下的,该房屋原则上属于夫妻双方的共同财产,但法院在审理离婚案件处理财产分割时对于出资方可以适当地予以多分。因为我国对于不动产权利归属的基本原则是公示公信原则,不动产的权利以登记为准。如果上述房屋产权登记在夫妻双方名下,则该房屋应当按照登记属于夫妻共同财产。

(焦曙光)