

# 不能如期办理按揭贷款， 买房者该怎么办？

## 学选房技巧 报名参加 “报社买房 砍价团”吧

□记者 焦曙光

本报讯“我平常看房经常碰到绿化率、分摊面积比例，这些数据的大小代表了什么？”自从本报推出“报社买房砍价团”后，许多市民纷纷打来电话咨询，讲述买房时的困惑。

针对市民提出的疑问，“报社买房砍价团”工作人员一一请专业人士进行了解答。据介绍，绿化率是绿化面积与项目规划建设用地面积之比，绿化率越高，社区的人居环境也就越舒服。公摊面积比例是公摊面积与房子总面积之比，高层的公摊面积比例应该在24%-30%之间，既保障了公共区域的人性化，住户也拥有适度的空间。专业人士建议，房子应该是在一个宜居、健康、绿色的环境之中，应该容积率小，绿化率高，使用率适中；容积率不高于3.0，绿化率要大于30%，房子使用率应该在70%-84%之间。

另外，还有一些市民询问选择几梯几户更好一些，专业人士建议从私密性、舒适性、对流动性等方面来考虑，最好的是两梯两户（一层两户双电梯），其次是两梯四户、一梯两户、两梯多户。

还有哪些买房困惑需要解答？请报名参加“报社买房砍价团”吧，不仅可以学到更多选房技巧，还将有机会获得更多额外优惠。据介绍，为了让买房过程变得便捷、轻松，帮助更多有意买房的市民享受到实实在在的优惠，只要您拨打电话报名，工作人员会登记您意向房源的区域、楼盘、户型、价位，组成“报社买房砍价团”帮您砍价，争取到买房的最大优惠。

据了解，“报社买房砍价团”的宗旨是为广大购房者争取独家的买房优惠。平顶山日报传媒集团将集合平顶山市所有报名买房者的力量，和房地产企业“讨价还价”，我们将汇集各个城区买房者的声音，以便于我们对持续上涨的房价发出“给我们优惠”的呼喊。当然，我们的成员越多，发出的呼喊声也就越大。还等什么？快来报名吧！报名热线：18937564567、13938658829。

## 国土部： 今年已核减城市 新增建设用地 4541.9公顷

据国土资源部官方微博消息，今年，在95个申报用地的城市中，国土资源部对16个城市新增建设用地规模进行了核减，共核减新增建设用地4541.9公顷。

截至9月8日，国土部已全面完成今年报国务院批准的城市建设用地审查报批工作。今年，在报国务院批准用地的106个城市中，11个城市利用存量土地进行开发建设，未申报新增建设用地；95个申报用地的城市中，国土部对16个城市新增建设用地规模进行了核减，共核减新增建设用地4541.9公顷，占16个城市申报新增用地总规模的46.52%。（中新）



资料图片

□本报记者 焦曙光

七八年前付钱订购了一套房子，结果别人都住上了，她却一直拿不到钥匙，为什么呢？近日，市民张女士向本栏目反映，由于开发商的原因她一直无法办理买房贷款，开发商又不同意她分期支付，导致她不能入住。

据介绍，2009年9月，张女士在市区湛南路与光明路交叉口西一小区买了一套商品房，当时双方签订了一个《诚意金协议书》。协议书中明确约定自己购买该小区一套商品房具体位置、面积、总金额、付款方式等事项，并约定先支付一部分首付款，余款办理按揭贷款。

然而多年过去了，现在该项目已经全部建成，而且大部分业主都已经入住，但是由于开发商的原因，自己所买的商品房一直无法办理按揭贷款手续。因为无法办理按揭，开发商也不给自己交付房子，而自己没有能力一次性支付全部买房款，现在想咨询一下当时

双方签订的《诚意金协议书》是否合法，由于开发商的原因无法办理按揭手续自己应该怎么办？

针对张女士的问题，记者咨询了河南大乘律师事务所的马文峰律师。马文峰律师表示，首先，张女士说的诚意金是业主在买房时经常遇到的一种开发商常用的收费方式。所谓诚意金，即意向金，是20世纪90年代从中国港台地区传过来的一种叫法。在房产中介与买房和卖房双方签订的合同中多有体现，但法律上并没有诚意金之说，而且诚意金也不是法律意义上的违约金、定金、订金。

根据《商品房销售管理办法》第十六条：“商品房销售时，房地产开发企业和买受人应当订立书面商品房买卖合同。”同时根据《最高人民法院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》第五条：“商品房的认购、订购、预订等协议具备《商品房销售管理办法》第十六条规定的商品房买卖合同的主要内容，并且出卖人

已经按照约定收受买房款的，该协议应当认定为商品房买卖合同。”因张女士签订的协议书具备上述法律规定的名称、金额、付款方式、面积、具体位置、商品房基本状况等商品房买卖合同的主要内容，而且开发商也根据双方协议收受了买房款，因此该协议应当认定为商品房买卖合同。

如果是由于开发商的原因而导致无法办理按揭手续的话，根据《最高人民法院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》第二十三条的规定：“商品房买卖合同约定，买受人以担保贷款方式付款，因当事人一方原因未能订立商品房担保贷款合同，并导致商品房买卖合同不能继续履行的，对方当事人可以请求解除合同和赔偿损失。因不可归责于当事人双方的事由，未能订立商品房担保贷款合同，并导致商品房买卖合同不能继续履行的，当事人可以请求解除合同，出卖人应当将收受的买房款本金及其利息或者定金

返还买受人。”因此，根据上述法律规定，如果是由于开发商手续不齐全或银行认为开发商缺乏保证能力等开发商的原因造成无法进行按揭贷款的，张女士可以要求解除买卖合同，同时要求开发商赔偿损失。

另外，如果是由于不可归责于开发商和买房者双方的原因，最终导致按揭贷款无法办理的，张女士也可以要求解除合同、退还买房首付款。不可归责于当事人双方的原因主要是政策性因素等，如国家贷款政策调整、房地产市场调控、银行贷款规模限制等相关事由。如果产生这种情况，买房者也可以按法律规定要求解除合同，退还首付款。

马律师建议，本案中的买卖双方也可以以务实的态度共同协商，鉴于张女士暂无能力一次性支付全额买房款，双方也可以约定新的协议，约定适当比例的违约金和一定的额度的利息，由张女士分期支付买房款。

## 没有五证，能交首付款吗？ 买房有烦恼 欢迎来吐槽

□记者 焦曙光

“我一年前就交了5万元，现在通知我再交30%的首付款，可是没看到它的预售证，这房款敢交吗？”昨日，市民张女士拨打本栏目电话咨询。

张女士说，她买的房子位于建设路中段，当时交了5万元的订金，该楼盘另外两幢楼已拿到预售证，只有她选房的这幢楼还没有看到相关证件。现在售楼处通知她交30%的首付款，否则她就享受不

到当初的优惠价格了。张女士说，万一自己交了钱，这幢楼又一直拿不到证，那可怎么办？记者咨询房产部门有关人士了解到，只有五证齐全的房子才可以进行销售，如果该房子证件不全，是不能对外售卖的，否则买房者的合法权益难以保障。

房屋，作为消费领域的主要消费品之一，不仅涉及商品本身的面积、结构、质量等问题，还与小区规划、容积率、公建配套设施、物业等有关。而买一套房有

时会牵扯到一代人甚至几代人的积蓄。因此，买房时遇到各种问题，矛盾也比较容易升级。本报特开设“楼事大家说”栏目，为买房者提供一个诉说烦恼、帮助维权的平台。本栏目的宗旨是，为

买房者提供表达心声和维护正当权益的平台，提供专业的房产知识咨询、法律问题解答，同时为开发企业和买房者搭建一座沟通的桥梁，化解矛盾、促进交流，营造一个更加规范的市场环境。

## 楼事大家说

咨询电话：0375-7391333