

## 家园

2007年2月1日 星期四

### 建设部：全面清理整顿房地产经纪机构

刚出台房地产经纪行业资金监管政策不久，建设部近日又向消费者作出二手房交易的风险提示。

针对当前房地产经纪市场中影响交易安全、损害交易当事人合法权益的问题，建设部指出，房地产经纪机构和经纪人员占压挪用交易资金是当前房地产经纪市场存在的最大风险，希望交易当事人自行支付交易资金的，应当在订立买卖(租赁)合同时，明确交易款项的金额、支付条件、支付方式等内容；通过房地产经纪机构和交易保证机构划转交易结算资金的，交易

资金的存储和划转一定要通过客户交易结算资金专用存款账户进行，不能通过该账户以外的其他银行结算账户代收代付交易资金。

建设部新闻发言人也透露，近期将重点抓好房地产交易秩序专项整治，包括对房地产经纪机构开展一次全面清理整顿，查处并曝光一批违法违规的典型案例；积极开通房地产经纪合同网上签约系统；加强房地产经纪行业自律建设等工作。

李和裕

组版编辑 王青 责任校对 闫莉玲

E-mail:jzrbjy@yahoo.com.cn

电话：3922022

焦作日报社房地产事业部《家园》工作室

JIAYUAN

# 买房谈判有技巧 火候掌握很重要

买楼时，要怎样才能在售楼员所提供的信息中，自觉地筛选出对自己有用的“干货”？在此，不妨借鉴一下一些购房人总结出的几点技巧：

#### 考察外部相关信息

购房人在把握房源时，一定要对自己选中物业的周边物业情况有所了解，比如同档次房屋的价格、销售状况、实际使用率、出租市场潜力等方面的情况。还有就是要考察所打算购买房屋周围的环境。除了周围的商业繁华程度及档次外，楼房视野开阔度、空气及噪声状况、周边地区的文化氛围、地区未来规划等要素也都需要考察。如果考察后，确定可以购买，那么在与售楼人员谈判时，你就可以将你所掌握的信息，在适当的时候，有意识地传递给对方，让对方知道你是一个了解行情的人了，这样就可以逼迫售楼人员亮出底牌，以最优惠的条件，让你购买选中的物业。

#### 探明物业本身素质

这个过程中必须要了解的信息包括：房屋开发手续是否健全；开发商的信誉和知名度(如果是销售代理商售房，则应对代理的资质情况进行了解)；房屋建筑、装修质量；房屋建筑进度是否与先期承诺的吻合；房屋实际销售率；房屋设计、规划存在的不足和缺陷。凡是规范开发的项目，其售楼处都应公开摆放着各类证件，如企业营业执照、项目规划许可证、国有土地使用证、销售许可证等。另外，在房屋的规划、设计方面，要提防朝向、视野、房屋格局方面的隐忧等等。这些都足以成为与售楼员谈判时的条件筹码。

#### 掌握谈判技巧

面对受过如此专门训练的对



手，买房人要想在交易过程中不受其摆布，就要主动出击。比如在第一次接触某处物业时，售楼人员会主动提出让你留下联系地址。此时，如果你确有购买意向，可以留下联系方式，但应注意言语、表情之间一定不要让对方感觉到你对此物业已有了极大的兴趣，而只要把需要了解的信息了解到。这一过程中，在不对对方承诺肯定购买他的物业的前提下，你可以耐心地

接待、听取对方的介绍。但同时，你要在不经意谈话间，让对方主动地提出诸如让价比例、付款方式等可承诺优惠的条件。等到了决定签约的阶段，你就可以把你所了解的该物业和其他一些相关物业的详细情况，不失时机地抛给对方，让对方明白，你已经为此作了充足的准备，只有他让出多少个“点”，才有把你留住的可能。 张强



由焦作市东桂基金房地产开发有限公司开发的金桂苑商业广场，占地面积60余亩，建筑面积12万平方米，是山阳区重点招商引资项目，属我市旧城改造重点项目。项目包括一座6层现代化商场、两座20余层写字楼及一座四星级宾馆。该项目建成后将成为我市标志性建筑之一。图为工程技术人员在检查施工进度和质量报表。  
赵向东 摄

广告

Tel:3924268

## 2007家居流行趋势发布会举办

1月27日下午，我市众多家装消费也是现阶段中国家装行业消费业主的意业主齐聚一堂，参加在市亿万饭店四楼识理念、审美方式等的一种总结体现。发

会议大厅内举办的2007家居流行趋势布会现场业主们情绪高涨，通过认真的发布会在发布会上，东易日盛装饰公司对深的了解。

2007年家居流行趋势作了进一步的介绍，并重点发布讲解了目前引领家装行业潮流的八大设计风格。八大设计风格可谓囊括了当今社会的家居主流文化，

王兴智

本埠新闻

广告

Tel:3924268



擅自入住视为房屋交付

#### 案情

钱某为购置房产，和某房产商签订了房屋买卖合同，约定合同签订之日起付款25万元，第二期付款25万元，房屋交付时付清余款20万元。在房屋交付前，钱某擅自入住，并开始进行装修。房产商遂要求其立即付清所有房款，钱某称房屋尚未交付，不同意付款。

#### 律师分析

一般情况下，房产商交付房屋需要具备法律规定的条件。《城市房地产开发经营管理条例》第七条规定：“房地产开发项目竣工，经验收合格后，方可交付使用；未经验收或者验收不合格的，不得交付使用。”第三十一条规定：“房地产开发企业应当在商品房交付使用时，向购买人提供住宅质量保证书和住宅使用说明书。”以上规定说明房产商对商品房应先验收合格，并向购房户提供住宅质量保证书和住宅使用说明书后才能交付。

本案情况比较特殊，钱某在房产商具备了交付条件前，已经提前入住，对此该如何认定呢？依据最高人民法院《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》第十一条规定：“对房屋的转移占有，视为房屋的交付使用，但当事人另有约定的除外。”本案中钱某因个人原因，在未付清购房款，双方未签收住宅质量保证书、住宅使用说明书前便擅自入住，在实际上已占有使用了该房屋，符合法律规定的转移交付条件。钱某先行违反合同行为，应视为对合同约定房屋交付条件的放弃，钱某入住之时，就应认定为房屋交付的时间，钱某应按合同约定，付清全部房款。

家园