

房地产估价师：相关房产纠纷有增多趋势 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/295/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c67_295562.htm 近期房地产宏观调控政策不断，先是连续加息，再是提高二手房首付比例，这容易造成相关纠纷和诉讼增加。专家表示，购房者应该提高警惕，防范风险。广州大学法学院副院长刘兴桂说，人民银行此次规定二手房贷款首付由三成提高到四成，给很多购房者增加了压力，恰逢“金九银十”的交易高峰期，这必然会给很多原来达成的交易协议造成新的变动，房地产相关纠纷和诉讼因此增加，主要有以下三类情况：首先是认购定金的返还。销售人员在售楼时发现购房者心动，一般会极力鼓动购房者先签订一份认购书，交付一定的定金。为了打消购房者的顾虑，销售人员会口头承诺定金可退，而在认购书中都约定有“定金不予返还”的条款。事实上，签下了认购书，购房者与开发商之间就形成了一种合同关系，如果购房者不买房子，按照合同的约定，定金就可能真要“打水漂”了。刘兴桂说，在房贷门槛突然提高的情况下，很多购房者可能取消原定的购房计划，这时定金就面临要不回来的命运。因此，购房者应该审慎签订认购书、交付定金，或者是对认购书中的定金条款另外作出特别约定，特别是要约定好定金退还的条件或情形。如果万一发生纠纷，购房者可以积极向消费者协会或仲裁委员会请求帮助，直至起诉到法院。其次，由于目前房价高涨，很多人希望设法买到低价房，一些不法开发商就打着“安居房”旗号将没有产权的房子拿来销售。对此，购房者要弄清所购房源的性质，可以要求开发商出示

有关物价局核价的文件，了解其是否具备能上市交易的“绿卡”，有些土地属批租性质，所持“黄卡”一定要补缴土地出让金，方可在房地产大市场进行流通，购房者如果贸然购买的话，很可能吃亏上当。此外，购房者要尽可能避免房产商的价格游戏。一些公司为促进销售，在付款方式上搞花样，玩价格魔方，诸如免息、奉送之类，购房者碰到此类情况应仔细分析，看看这种付款方式是否有可行性和可信度，否则的话，容易被开发商欺骗，从而产生纠纷。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

www.100test.com