

# 3·15 楼市维权 七大纠纷成焦点



值“3·15 消费者权益日”到来之际,本报整理了一年来全国出现的楼市纠纷问题,结果显示,八成业主曾经遭遇房产纠纷。房屋质量、交房收房纠纷、物业费纠纷以及配套不兑现、开发商擅自变更规划等7类问题,成为最多发、最受关注的房产纠纷类型。

发生纠纷最多的是在新房的购买和入住过程中,其中有关建筑质量和开发商承诺不兑现的纠纷最多,其次是合同陷阱和虚假宣传方面的纠纷,面积缩水和延期交房纠纷的发生率也居前列。

## 房屋质量 关注度:★★★★★

**典型案例:**“太吓人了,墙上这么大的裂缝谁敢住啊。”居住在南昌市红谷滩新区凤凰花园三期的部分居民每天都要为住房的安全问题提心吊胆,居民王女士告诉记者,该小区的部分房屋的墙面出现了开裂现象,有的裂缝竟长达数米,其中一位居民家的墙面甚至在几个月之前出现过倒塌。红谷滩新区管委会建设指挥部检查后称部分房屋开裂是因为设计时未考虑基础梁所致,相关部门对房屋进行鉴定并着手整改。

**维权点评:**最高人民法院《商品房买卖合同司法解释》第十三条规定:“因房屋质量问题严重影响正常居住使用,买受人请求解除合同和赔偿损失的,应予支持。交付使用的房屋存在质量问题,在保修期内,出卖人应当承担修复责任;出卖人拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的,买受人可以自行或者委托他人修复。修复费用及修复期间造成的其他损失由出卖人承担。”同时,商品房依照《建筑法》第六十一条规定交付使用后,买受人认为主体结构质量不合格的,依照国务院《城市房地产开发经营管理条例》第三十二条、建设部《商品房销售管理办法》第三十五条规定,可以依照有关规定委托工程质量检测机构重新核验。经核验,确属主体结构质量不合格的,买受人有权解除合同,并要求赔偿损失。

## 延期交房 关注度:★★★★★

**典型案例:**刘先生看中一套商品房,与开发商签订了房屋买卖合同,并交付了全部购房款,合同中约定交房日期为2011年12月30日。到了交房日,刘先生找开发商要房,开发商却告知由于房屋质量问题,要等维修好以后再交房,直至2012年6月15日开发商才将房屋交付给刘先生。由于交房时间延期了6个多月的时间,刘先生想追究开发商的责任,但合同中仅约定违约金,却没有写明违约金的数额和计算标准。

**维权点评:**根据我国《合同法》及《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》的相关规定,业主在购房后遇到开发商重大违约的情况,通常可以两种方式解决,一是解除合同,退还房款及赔偿损失;二是继续履行,要求开发商承担违约责任,支付违约金,当然若违约金不足以弥补损失,还可以要求赔偿损失,但二者并用总额要以实际损失为限。

本案中,刘先生虽未与开发商约定违约金数额,但依据有关规定,商品房买卖合同没有约定违约金数额或者损失赔偿额计算方法的,逾期交付房屋的违约金数额或损失赔偿额的标准按照逾期交付使用房屋期间有关主管部门公布或者有资格的房地产评估机构评定的同地段同类房屋租金标准确定。因此,可以要求开发商依照该标准支付违约金弥补刘先生的损失,如果按照合同的约定,违约金少于实际损失的,还可以要求开发商按照实际损失赔偿。

## 变更规划 关注度:★★★★★

**典型案例:**日前,某别墅项目的业主张先生向本报反映称收到开发商的规划变更通知,自己购买的两层别墅要被改建成6层板楼。按照当时的合同,刘先生只有两种选择,要么在15天之内退房,要么就同意变更。擅自改变原有规划的开发商却没有明确的违约责任。

**维权点评:**以往购房人对产品的规划方案无从了解。开发商通过业主听证即可变更建设方案,业主不同意就必须在15日内退房,否则视为认可。而开发商仅仅为违约向退房业主支付极少补偿即可。其实合同要求房屋所在楼栋的项目建设方案必须包括在合同附件中。开发商向业主承诺的建设方案和公示内容一致,开发商变更规划首先要承担明确的违约责任。同时,建委接到业主举报核实后,可以责令开发商停工。开发商违规改变规划不仅难度大,代价也将巨大。

## 配套设施 关注度:★★★★★

**典型案例:**某开发商刊登广告时宣称其楼房提供下列设施:煤气管道、空调洞、内塑钢门、外防盗门、分户电表、地下车库、屋顶花园……王某看后,遂于去年与该开发商订立了购房合同。开发商交付房屋时,王某发现该房屋无煤气管道、屋顶花园、地下车库等,遂找开发商交涉。对方拿出购房合同说:“虽然在宣传材料上写明有煤气管道等,但那是别的房子的,不是你的房屋设施。我们的合同上并没有写要为你提供这些设施。”王某无计可施,接受记者采访时也表示很无奈。

**维权点评:**按照我国建设部《商品房销售管理办法》规定,买卖双方没有特别约定,售楼广告不能作为证据。很多购房者都是冲着开发商做的广告来买房的,如果在订立购房合同时,将上述广告内容明确写入购房合同,这一麻烦就可以避免,这样开发商便会受到合同的约束。

## 物业管理 关注度:★★★★☆

**典型案例:**“这不是卷款走人吗?”前物业公司在撤离时,对20万元左右的物业管理启动经费既没移交,也没交代其使用情况和去向,南昌市桃苑西路苑中园(小区网论坛)小区的业主们对前物业江西万厦物业管理有限公司的这一做法表示气愤,他们告诉记者在该物业公司管理期间,因工作人员操作不当导致小区监控系统烧毁,造成10多万元损失。

**维权点评:**物管启动性经费去向不明是很多小区存在的问题,也没听说哪个小区移交过物管启动性经费,很可能是业主们不清楚这种情况导致的结果。《物业管理条例》的出台,也为业主提供了有力的法律依据。根据相关规定:“居住小区物业管理的启动性经费由该居住小区的开发建设单位按照建安费2%的比例,一次性交付给物业管理委员会或物业管理企业。”文件规定,该经费和大、中修费等费用要纳入公共维修基金,并列入产权人账户名下。

## 中介交易 关注度:★★★★☆

**典型案例:**去年,王先生通过银行按揭的方式在中晨地产公司购买了一套二手房,在用以支付中介佣金和办理过户手续费后,结余的9000多元一直未返还。王先生多次前往中介公司催讨,不料中介公司已人去楼空,“和我一样去催讨欠款的人很多,但都是空手而归。”

**维权点评:**回顾往年,几乎每年在全国范围内都会发生一两起中介卷款逃跑的事情。通过中介买房前首先要选择正规的、信誉好的中介,消费者一定要看中介公司的营业执照、资质证书等相关文件,这对交易的安全有一定保障;选房过程中,不要一味偏听中介所说的“房子抢手,欲购从速”等说辞,一定要亲自仔细看房;相关条款要以文字形式落实到书面上,结清购房款前要查清房屋是否存在欠费,以免日后给自己带来不必要的麻烦。

## 交房无证 关注度:★★★★☆

**典型案例:**张某购房并入住了两年多,开发商在购房合同中承诺交付后6个月内办好房产证,可是却一拖再拖。张某到有关部门了解后,发现该开发商在建房时没有取得规划部门的《建设工程用地规划许可证》及其他有关证照,这样张某根本办不了房产证。

**维权点评:**很多购房者之所以交了钱迟迟办不到房产证,就是因为开发商不具备或不具备法定的销售条件。目前由于各方面的因素,产权证发放比较慢,但也应限定适当的日期,开发商不能无限制地拖发产权证。购房者在订立合同前,有权要求开发商出示相关证件或者通过律师调查一下对方是否具备开发条件,这样就有一个安全的防范机制,降低购房风险。迟迟不能下发产权证的不利影响很多,如不能合法出售等。所以建议消费者选择有实力的大型知名房地产开发企业可一定程度上避免此种情况的发生。(综合)