

## 房地产维权几大焦点问题

## 质量低下精装修变“惊”装修

无论自住还是投资,对于百姓来说,买房置业都是人生中的大事。

市民置业要素和首选理由排序为:价格、质量、交通、环境、户型及配套。很多读者还随附调查问卷向我们来信反映地产维权中遇到的问题,在这些问题中,“房屋质量问题”成为百姓关心首选问题之一。“房屋质量问题”与高房价一起成为最为引人关注的焦点,许多购房者也因此感叹“买房难、买放心房更难”。在置业前后出现问题时,购房者在维权路上依然因为被动显得无奈,很多购房者也表示,买房远不如买电器等普通商品维权那样简单直接。当购房者提出房屋质量问题时,常遇到开发商、物业公司和施工方相互推诿,难以协调,致使问题长期搁置。现就购房维权热点问题略做盘点,提醒消费者小心防范,有所规避。同时购房者也应知晓自己的权益,在合法权益受到侵害时,要懂得积极维权。



## 验房收房 抱团求安心

“先验房还是先交钱”一直是购房人和开发商在收房时产生纠纷的重要原因之一。很多开发商坚持“必须先交钱再验房”的态度,让购房者先付清首年物业费、取暖费、公共维修基金等一系列款项后,才让购房者验房,否则,就不给购房者钥匙。而购房者普遍担心,先交了钱,验房时发现房屋有质量问题,开发商拖着不给解决,自己将陷入被动。就此问题很多业主只有提前采取行动,相约业主共同收房抱团验房,以应对开发商的强势条款。

## 详读合同掌握主动权 重视补充协议与合同附件

购房者应该注意订立合同时部分条款是可以修改或补充约定的,合同是双方真实意思表示的体现,一旦确定合同就成为双方共同遵守的准则,发生纠纷时,便成为双方解决争议的依据。现实交易中,开发商往往以格式合同为房管部门拟定、不能修改为理由将其单方意愿反映在合同中,强加给购房者接受。要明确一点,正式签订商品房买卖合同的时候,对于商品房买卖合同本身是可以进行修改或补充约定的。

另外,也应足够重视合同附件,附件也是合同的有效组成部分,与合同正文条款具有同样的法律效力。购房者虽处于弱势,但若熟知各项条款,明白其中利害,主动权就会掌握在自己手里。

## 质量低下 精装修变“惊”装修

近年来,精装房受到不少购房者的青睐,但部分项目“省力不省心”的相关质量问题也越来越突出。一些精装修项目因为装修公司水平差或赶工期,装修质量低下,让人难以接受。纠纷还出现在装修标准上,有的开发商口头许诺装修标准不低于2000元/平方米,在合同中,约定装修材质和设备使用某某品牌或同档次品牌产品,结果往往降低装修标准。有些项目电梯还未入住就已损坏了,提出质量问题也无法解决根本问题,只能维修到处打补丁。

目前,我国建设工程验收实施备案制,成品住宅的初装修经过监管验收一般没有问题,质量问题主要出现在二次装修即通常所说的精装修过程中。由于目前对精装房没有专门的质量标准,不少建设项目不在报验范围内,给监管带来了难题。

## 违约金 应约束双方行为

很多地产商强制同时收取定金、违约金、赔偿金,扩大购房人赔偿责任。按照《合同法》规定,当一方当事人违约时,另一方当事人只能在定金、赔偿金、违约金三者中取其一。

而在合同中对于开发商违约行为赔付比例明显失衡,甚至达千万分之一。违约成本过低,即使产生问题购房者维权成功也是于事无补。

## 配套不到位 社区变孤岛

部分项目“开门七件事”没到位,在临电、临水、消防配套等未完工的情况下强行向业主交房,严重影响业主生活。很多承诺的配套设施在实际建设中“变脸”,开发商原来向业主承诺的配套设施或者被挪作他用,或者凭空消失,而多数业主对此只能抱怨或无奈。

为此,记者走访了相关部门,业内人士表示就当前购房者反映的维权现象来说,购房者大多处于弱势地位,维权依然艰难。其实,开发商应将眼光放长远,特别是在地产品牌时代,前期维护好自己品牌建设虽提高了成本,但却提升了品牌信誉品质,将吸引更多的购房者,从而加速旗下项目整体资金回笼。开发商完善服务,使项目品牌价值得到长期提升,在后续项目中的信誉口碑也将给自己旗下项目加分和减分做真实有效的宣传。

(据《天津日报》)