

提防“猫儿腻”合同不见“保障”别付款

仔细阅读合同条款,关注“缩水”现象如有疑点,可要求增加附加合同

房子比合同约定多出的20平方米,谁埋单;小区配套和承诺的大不同,怎么办……买房子本是高兴的事,但是如果到手的房子和预期有差异,常常让好事变成了愁事,业内人士提醒,购房者在签订购房合同时一定要多留心——



猫儿腻 4

宣传承诺与实际质量相去甚远

对策: 细微之处质量问题应写入合同。

现象: 在目前出现的纠纷之中,由于房屋质量问题,购房者与开发单位产生矛盾的占有相当大的比例。而这其中又有相当一部分是由于开发商的宣传承诺与实际交付使用的房屋质量相去甚远而造成的。特别是精装修房,到商品房交付使用后,潜在在交易中的矛盾才纷纷显露了出来。

点评: 建筑质量的问题是一个较为特殊的问题,现有的法规对建筑质量的管理主要是针对施工单位的管理。一般而言,建筑质量的问题主要集中在装修、格局的变化;水、电、气、管线的通畅;门、窗、家具瑕

疵等,而这些问题是否能被认为是质量问题,绝非一个质检证明就能说得清楚。可是按通常的惯例,质检结果一般只是针对工程主体所下的结论,一些购房者认为的细节性问题,并不包含在质检的内容当中。

提醒: 按照规范的操作方式,建筑质量的宣传内容应在双方签订的购房合同中体现。购房者在签订合同时要将质量要求白纸黑字写清楚,不可仅凭开发商的广告宣传或口头承诺来作依据。对于精装修房,更要在购房合同中明确标准,不要笼统地使用进口材料、高级材料等这种不明确、含糊的表述,一定要明确使用什么品牌,甚至包括颜色等。(张建)

猫儿腻 1

实际面积大于合同面积,让购房者补房款

对策: 另签补充条款做相关约定。

现象: 目前,不少楼盘都是“房没盖好楼先卖”,购房者看图纸买了100平方米的房子,实际测量120平方米,对于购房者,这并不是一件便宜的事,李女士就为此补齐了20平方米的房款约10万元。

点评: 对于商品房,一般允许合同约定的面积存有误差,但是误差不应超过合理的范围并在合同中有明确规定。双方一旦约定了房屋面积误差范围后,房产商就应严格遵守。如果误差超出约定的范围,实际上就是房产商违约,没有履行合同。

通常,在合同履行中会出现两种情况:

一是实测面积少于合同约定面积,这时购房者可向销售方索要退款;二是实测面积多于合同约定面积,这时无论多出多少平方米,买家都要按实测面积补足多出面积的全部房款,而不能要求解除合同或提出退房。

有的房产商为了便于销售,以相对较低的房价吸引购房者,合同约定面积比实际面积小。表面上看起来购房者占了便宜,但相差的部分则需要购房者补齐房款。

提醒: 在签订购房合同时,购房者可要求房产商另签订补充条款,以避免这种情况出现。



猫儿腻 2

“会所”噱头吸引眼球

对策: 小区配套等相关细节要在合同中详细体现。

现象: 张女士买房时特别满意小区的配套,楼书中介绍,小区将设有1万余平方米的高档会所,有室内游泳池等设施。等到交房时才发现,会所严重“缩水”,面积约3000平方米,游泳池规模也很小。

点评: 配套设施是指房屋外围的道路、绿地、水暖电管道、下水和垃圾处理、物业管理硬件、停车场、商业及娱乐公共场所

等;装饰设施是指屋内门窗、阳台数量和质量标准,内外墙面、地面、顶棚的处理,厨房、卫生间的附件用品、照明灯具、水暖电表、电梯型号等。许多购房者在签合同同时往往只关注房屋情况,忘了约定配套设施等相关条款,导致纠纷不断。

提醒: 对配套设施的约定要明确详细的责任承担,建议购房者在签预售合同时,把关键配套设施等相关的条款明确约定写进合同,同时明确责任承担。

猫儿腻 3

不按时交房归因于“不可抗力”

对策: 明确交房时间,约定免责范围。

现象: 按照购房合同约定,去年5月应该交房的某小区,至今业主仍无法拿到钥匙,房产商一拖再拖的理由是“不可抗力”。

点评: 房产销售合同一般都有“销售方遇不可抗力导致逾期交房,不承担责任”这样的表述。购房者应特别注意“不可抗力”在合同中是如何界定的。

根据相关法律定义,“不可抗力”是指不能预见、不可避免并不能克服的客观情况,如:地震、水灾、战争等。房产买卖合同中设定有关“不可抗力”的约定应该说是正确的。但实际在房产交易中,却有一

些房产商将此条款进行了延伸、扩张。比如有的合同对“不可抗力”作了如下的注解:人力不可抗拒的自然灾害和其他事故,及房产商所不能控制的其他原因造成交房延期的,房产商不承担责任。这样的约定显然是卖方对自己的免责范围过于宽松。

提醒: 仔细阅读购房合同条款中对“不可抗力”的约定,房产商不能把自己的过错归因于“不可抗力”,同时也不能把应该预计到而没有预计到的季节影响、上级行为等因素归之为“不可抗力”,从而免除自己理应承担的违约责任。

相关链接

签合同前“甲方”身份需验证

签订购房合同时,购房者应该非常慎重,因为买房人的权利和义务都体现在买卖合同里面。一旦将来和房产商发生纠纷,购房合同是解决双方分歧的最主要的依据和凭证。所以,在签订合同之前,购房者需要仔细审查开发商的资格和“五证”,即建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程开工证、国有土地使用证、商品房预售许可证。

特别提醒购房者,在查看

“五证”的时候一定要看原件,复印件很容易作弊。签合同前,要看清楚自己所预购的房屋是不是在预售范围之内,以确保将来顺利的办理产权证。

此外,购房者还应该确认签订购房合同的“甲方”是谁。目前,一些房产商委托中介公司售楼,购房者在签订购房合同时,应该与房地产开发商签订合同。中介代理公司不能代替房产商与购房者直接签订买卖合同。(一丁)