

# 3·15 楼市维权 四类纠纷成焦点

## 3月楼市

黑榜	1 XXXX	2 XXXXXX
	3 XXXX	4 .....

红榜	1 XXXX	2 XXXXXX
	3 XXXX	4 ...



资料图片

每年的“3·15”，“维权”、“打假”都成为楼市的热门字眼。本报房产周刊也特别推出了“维权大使”，帮助业主维护合法权益。本报将继续对人们最关注的维权信息加以梳理，将最新维权案件给予曝光，将最实用的维权常识进行专业解读。

晚报记者 袁瑞清

### 八成业主遭遇维权

随着“3·15”消费者权益日的临近，各类维权话题也成为人们关注的热点，房地产行业更是一直以来受到最多的关注。房子之所以特殊，就在于它不仅是一件卖出去就结束的商品，更重要的是能否如期、保质、保量地交到购房者手中。今年的“3·15”主题确定为“消费与服务”，无疑更加凸显了“服务”对于整个消费市场的重要性。

近日，一项网络调查显示，有72.2%的网友曾经购买过商品房，但对房地产行业的不满意度竟达到了66.7%。调查中，“套内面积与实际使用面积不一致”及“在物业管理上没有选择权”，同时以19.6%的比例占据首位。其他诸如“会所、地下车库所有权归开发商所有”、“虚假房产信息较多”、“建材品牌无从分辨”、“开发商违约延期交房”等违约与不实情况也都占据了一定的比例。

值“3·15 消费者权益日”到来之际，本报特别推出“维权大使”系列活动，目前已有200多名消费者参与了此次活动。在接受记者的采访时，近8成受访者曾经遭遇房产纠纷。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问题，成为最多发、最受关注的房产纠纷类型。

### 这四类纠纷较突出

发生纠纷最多的是在新房的购买和入住过程中，其中有关建筑质量问题和开发商承诺不兑现的纠纷最多，分别占14%；其次是合同陷阱和虚假宣传方面的纠纷，均占12%；面积缩水 and 延期交房纠纷的发生率也居前列，分别占10%和8%。调查显示，房屋质量、收房流程、规划变更和配套设施建设这四个方面的纠纷占了大多数。

家住东区的詹先生反映，新房交房时，房顶和墙壁多处漏水，地下室一片汪洋，被挖出来的电线套管锈迹斑斑、腐蚀严重。后来，开发商在给业主的公开信中就屋面及地下室渗漏等问题向业主作了道歉，由于施工质量差，总包单位已经被开发商清理出现场。詹先生则收到了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。

为了更好维护消费者合法权益，3月7日，省消协和省房地产业商会联合召开新闻发布会，宣布启动“3·15‘品质地产’特别行动——2010年河南房地产企业和楼盘消费者满意度调查活动”。将首次在郑州市房地产企业和楼盘中，评选出20家“消费者满意企业”和20家“消费者满意楼盘”。省消协表示，将会对评选中涉及的不良楼盘和企业进行曝光。

## “3·15 购房维权大使”为您维权

### “3·15 购房维权大使”

自上周本报开通3·15购房维权热线67655398后，先后接到了20多位购房者的咨询及投诉电话。大家反应的问题多集中在开发商违规销售、违反合同约定、不够交房条件强行交房，房屋质量存在严重缺陷，二手房“一方二卖”、临时提价等方面。

记者经过筛选，将以下较具代表性的案例予以刊登，期望对广大购房者有所帮助。如果您有购房方面的问题，请拨打我们的3·15购房维权热线：67655398，“3·15购房维权大使”将全天候接受您的咨询、投诉及新闻爆料，尽力帮助您解决一系列购房难题。

晚报记者 梁冰



中国验房师管理协会河南分会副会长 张新全



本报记者 梁冰



河南华融律师事务所律师 张文有

### A 购房时必须慎交“定金”

石先生购买河南省XX置业公司XX公寓的房屋，缴纳定金2000元后发现开发商证件不全，没有预售许可证和国有土地使用证。市民希望开发商退还定金，但与开发商协商未果，希望维权热线能给予解决。经调查，发现石先生购买的该房屋为当地村委会所建，土地性质为集体土地，此房屋只能对本村村民销售，不能对社会公开销售。通过郑州市住房保障和房地产管理局监察队工作人员的协调，该公司同意退还石先生缴纳的2000元定金。

郑州市房管局提醒购房者注意：签订认购协议或交纳排号费、预购定金等费用均不是购房的必备条件，购房者未签订正式买卖合同及附件前，不必向开发商支付任何形式的费用。市房屋产权办证中心主任助理赵遂根提醒，“不要随便向开发商交付定金，要特别警惕‘定金一律不退’之类的条款，以免上当受骗。”开发商往往通过混淆“定金”和“订金”的概念，给购房者下圈套，消费者要注意区别。如果商品房不符合销售条件，而购房者已交纳了“定金”，无论双方是否约定“定金”退还事项，开发商都应无条件退还定金给购房者。

### B 住房交易手续费该谁交

市民李先生反映，他在2005年购买了一套由河南XX置业公司开发建设的位于金水路上某小区的住房，2009年11月份房产证发放，李先生按照开发商要求缴纳了400多元的住房交易手续费。领取房产证后，李先生要求开发商报销这笔费用，但开发商却称应由业主自己缴纳。开发商是否涉嫌重复收费？住房交易手续费到底该谁缴纳？李先生希望维权热线给予帮助。

郑州市房管局表示，对于住房交易手续费，郑价公【2003】5号文规定，该费用按建筑面积收取，新建商品住房每平方米3元，由转让方（开发公司）承担；存量住房每平方米6元，由转让双方各承担50%。按房改政策购买的公有住房（含集资建房）办理转让手续免收转让手续费；首次上市交易的，减半收取。经济适用房

首次交易的，减半计收转让手续费。新建商品住房指的是预售商品住房，存量住房指的是现房出售。根据这一规定，李先生缴纳的住房交易手续费应由开发商承担。

### C 物业合同千万不能忽视

张女士反映，购买由XX开发公司开发的XX小区三期的房屋，开发商要求交房之前业主要先签订物业协议并且交纳物业费，张女士认为房屋有质量问题，与开发商和物业公司协商未果，希望维权热线给予解决。

针对业主提出的交房问题，郑州市住房保障和房地产管理局开发办工作人员及时与郑州XX房地产有限公司取得联系进行调查。经过该局协调，该房地产有限公司对业主方提出的物业费收缴流程做出修改，可以先看房、验房，问题整改完成后再交纳物业费。

在这里提醒购房者注意：许多业主急于入住新房，而忽视了物业合同。为此，一定要认真看清物业服务合同，如果对哪项有异议，可以增加或减少条款。要注意以下几个问题：经过招投标确定的物业管理服务收费标准；事先约定地下停车场、地上停车场，机动车、非机动车停车费的收取标准和使用范围；事先约定代收代缴水、电、气费用；公共部位使用经营所得收入的分配方式；维修资金的管理、使用等。

### D 房屋面积应以实测为准

刘女士购买河南XX置业有限公司开发的XX公寓的房子一套，房本面积与实际面积不符，签合同面积为23.94平方米，房屋所有权证面积为22.85平方米。业主要求开发商退钱。开发商以土地证没有办理下来为由拖延，希望维权热线给予帮助。此事经郑州市住房保障和房地产管理局开发办工作人员调查并在其督促下，该房地产公司将多收款项退还给了刘女士。

郑州市房管局提醒购房者，开发商在预售期房时，一般都按自己预算的面积销售，而这个预算面积往往与竣工后的实测面积不符，从而出现各种纠纷。所以，在房屋面积方面，应当明

确合同中认定的面积是卖方预测面积，还是房地产权登记机关实际测定的面积。根据我国现行的房地产权属登记制度，房屋的面积以产权登记机关实际测定的面积（即产权证上登记面积）为准，只有这一面积数具有法律效力。如果房产实际面积和合同面积的误差比在±3%以内，据实结算，误差比绝对值超出3%时，买受人有权退房，并约定退款及付息。

### E 行使权利防止一房两卖

2009年6月，杨某交纳了全部购房款从权女士手中购得房屋一套，并取得了房屋所有权证及土地使用证。待2009年12月1日将要入住时，却发现另外一个人赵某在该房屋内居住。经了解，在权女士将房屋出卖给杨某之前，已在2002年将房屋出卖给了赵某，赵某也支付了部分房款，之后权女士与赵某双方因房屋买卖还打起了官司。事后赵某出具了一份判决书，判决权女士与赵某之间的房屋买卖合同无效，并判决权女士协助赵某将房屋所有权证书办到赵某名下。那么，杨某与赵某谁能取得房屋所有权呢？

河南华融律师事务所律师张文有表示，根据《中华人民共和国合同法》第一百零七条规定：当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。因此，赵某可以要求履行合同，无法实现履行合同的可以请求赔偿损失，所以，赵某与权女士另案纠纷的判决不影响杨某对本案房屋物权的依法取得。杨某与权女士之间的买卖合同在交易过程中不存在恶意串通等合同无效的情形，杨某还可以取得房屋的所有权。在此，张文有建议：为防止产权发生再次转移，可向人民法院申请诉前财产保全或诉讼财产保全，合同一经签订，及时行使合同中的相关权利，避免纠纷发生。

### F 临时提价该谁承担责任

2009年12月，李先生通过中介联系看房并达成购买意向，当天向中介付了诚意金1万

元。当李先生等着办理手续搬新家的时候，中介方面却告诉他：中介联系业主确认房屋买卖事宜时，业主却要求提高房价，李先生不同意，中介也只得通知李先生，请他另换其他房屋，或取回诚意金。李先生很生气，认为自己已经交了诚意金，承担了购房的风险，如果这次买卖无法达成，要求中介公司承担违约责任。经多次协商未果，李先生遂把中介告上了法院，要求中介按照“定金法则”承担赔偿责任。

对此，河南华融律师事务所律师张文有表示，像李先生这样的主张，法院是不能支持的。中介服务属于居间服务，是一种信息服务和媒介服务，最显著的特征是“居间性”，即居间人不是上下家任何一方的代理人，其服务行为是事务性行为，不是法律行为，不能决定买卖最后能否成功，当然也不能承担上下家任何一方的权利或义务。李先生交纳的诚意金卖家没有收取，而且双方对房价也没有达成一致，因此李先生只能拿回诚意金，而无权要求中介公司承担责任。

### G 墙面空裂要解决在源头

2009年7月，王女士期盼已久的新房终于交房了，接下来是买材料，请工人进行装修，忙活了近半年，房子终于装好了。于是开始采购家具，就在家具都已经搬进新房后，细心的王女士发现刚刚的墙面出现了裂缝，有的犹如蜘蛛网密密麻麻，有的则是很长，几乎每面墙都有，甚至有的已经翘起，一碰即掉。验房师通过实地查验，墙面所产生的裂缝属抹灰层裂缝，不影响结构安全，可对空鼓、空裂处的抹灰层进行切除，基层清理干净，湿润后重新做抹灰，在原墙面与修补处墙面接缝处加贴钢丝网片，防止裂缝的产生。

后来业主反馈，物业公司将室内墙面空裂、裂纹处全部切除，按要求修补后达到了原装修的效果，并赔偿半年物业费作为补偿，业主对此非常满意。在此，中国验房师管理协会河南分会副会长张新全提醒业主，收房时一定要及时验房，把问题解决在源头，避免装修后出现问题，费时又费力。