



消弭失信,甄别“房”忽悠

《第一地产》教您如何规避购房风险

开发房企投机取巧,置业顾问瞒天过海,建筑面积无端缩水,房屋质量净是瑕疵,交房延期出尔反尔……房地产行业之水深不可测。

近日,郑州有关诚信的调研报告显示:房地产位列行业失信排行榜“探花”之位。业内专家建议完善法律、制度消弭房地产之失信行为。

究竟在买房环节有哪些“房”忽悠,消费者如何擦亮双眼,一一甄别?且看“众志成城”3·15特别报道为您见招拆招。 记者 王磊

1 “房”忽悠之延期交房

一再延后交房时间,并拒绝支付违约金

核心提醒

从最初信誓旦旦的承诺交房,到后来的“不能交付”。在房地产行业,延期交房现象普遍存在,购房者有苦难言,开发商却理直气壮。

案情聚焦

三月初,《第一地产》编辑部收到了赵先生的来信。在信里赵先生说起了他所遭遇的延期交房的问题。

2010年,赵先生在新郑龙湖镇中原工学院西门对面的“盛华学府”小区购买了一套房子,买卖双方约定2011年即可交付使用。但由于开发商的原因,该房屋依然因手

续不全等因素延误工期,时至今日,仍然无法交付,并拒绝履行逾期交房带来的违约责任。据悉,像赵先生这样的业主有百余户。

见招拆招

按照规定,逾期交房,开发商必须按照每天万分之二赔偿损失。

超过约定交房时间满一年的购房者有权起诉解除合同或提起仲裁。法院诉讼时效自约定交房次日起计算两年,购房者应在此诉讼时效内主张权力,协商不成的可以向法院起诉。如若开发商变更,购房者可以将之前的开发商和现在的开发商一并向法院起诉。

2 “房”忽悠之产权缩水

拿地时间与实际入住时间相隔很久

核心提醒

依照现行法律规定,居住用地的使用年限是70年。但容易忽略的是,由于拆迁、土地易主、捂盘惜售等各种因素的影响,导致业主所购房产产权缩水。

在此,记者提醒购房者,房屋产权期限不是从你拿到房子开始计算,也不是建筑工程动工之日,而是从开发商拿地算起。

案情聚焦

在郑州市场上,开发商因各种原因推迟工期甚至捂盘的现象也不乏其数。房屋产权缩水三四年是常有的事,然而,被开发商搁置10多年的却也有“地”在。

据网友反映,郑州某地块几经易手更名,开发出来的房屋产权仅剩50多年,按有关规定,土地闲置2年将被收回。那么,这些地为什么要“潜伏”这么多年才重新出水呢?

据业内人士透露,上世纪末的土地多是通过协议出让流入市场,一些有关系却没有实力的个人或单位成为“土地商”,一轮轮转手炒卖不仅影响了地块正常开发,也抬高了地价,导致以各种理由搁置。另外,烂尾项目的二次转让也是产权缩水的罪魁祸首之一。

见招拆招

《土地使用证》等五证需放置在售楼处显著位置,购房者可以很方便地查询土地使用年限。此外,购房合同的第一条便对使用年限进行了说明。业内人士提醒购房者,看到“价廉物美”的项目,应将年限损失折算进行考量,不要急于“捡便宜”买了缩水的楼盘。

3 “房”忽悠之质量问题

各种脱落、裂缝、空鼓、破损等房屋质量问题

核心提醒

市场逐渐成熟,购房者对房屋质量的关注却有增无减,据广大读者来信来电反馈来看,墙体空鼓、裂缝,厨卫渗漏,精装货不对板、粗制滥造成为关注的焦点。

案情聚焦

据读者王女士反映,她购买的北区某楼盘有着严重的质量问题,盖好的房子不仅墙体出现多处裂缝,而且偷工减料的痕迹比比皆是。

比如,墙体水泥砂浆用钥匙就一刮就会“掉沫子”,门窗密封性比较差且多处变形,水、暖的设计位置不合理,防盗门被偷

梁换柱变成了钢制门。在后期装修的过程中,因屋面渗漏还造成了厨房和卫生间向楼下漏水,这一系列问题让王女士苦不堪言。

见招拆招

业主有权要求开发商尽快查明原因所在,并要求出具国家专业鉴定部门的报告,证明是否存在严重的安全结构性问题。如果没有存在安全性结构问题,则可以要求开发进行常规的维修整改即可,整改期间的损失由开发商来承担;如果证实房屋确实存在严重的安全性结构问题,那么业主有权要求退房,并由开发商承担违约责任。

4 “房”忽悠之承诺缩水

所谓的“高端”经过生活检阅后缩水了

核心提醒

买房时,置业顾问会承诺很多卖点,但后期又不能如期履行,待购房者发觉房子与承诺不相符时,开发商却会以“此承诺并无书面说明”等各种理由搪塞过去。而这时即使购房者准备诉诸法律武器也因“口说无凭”而丧失主动权。

案情聚焦

据网友爆料,郑州西郊某楼盘交房2个月,小区还未完成景观及绿化,给入住带来了极大的麻烦。更要命的是,购房时宣传的湖景水岸生活、负离子森林氧吧等全无踪迹,让人感叹“理想太丰满,现实很骨干”,真是“水”到家了。

据业内人士透露,郑州市“承诺缩水”现象非常普遍,进口材料打了折扣,水景绿化无踪迹,高科技系统束之高阁。总之,所谓的高端在经过生活的检阅后缩水了。

见招拆招

要用科学的方法去解决,而不是一味跟开发商对着干,而关于口头承诺。法律并不完全否定口头承诺,但是口头承诺很难拿出证据,一旦出现纠纷,任何一方都很难主张权利。对于上下家的主张以及承诺,应尽可能以书面形式保留下来,并有主张者或承诺者签字。若用电话方式联系,可采用电话录音等方式保留证据。

5 “房”忽悠之私改规划

房屋与沙盘规划、宣传单页图出入较大等

核心提醒

开发商在建设项目的过程中,擅自更改规划,如降低社区绿化率、私自调高容积率、住宅侵占绿地景观、承诺的幼儿园消失等。

案情聚焦

郑州北区的高先生最近得了“恐高症”,原本所购的房屋是个景观采光均好的“楼王”,谁料想,原来规划的水景花园部分,活脱脱建出了一栋高层,不仅降低了居住的品质感,更是遮挡了视线,每天的光照时间也打了折扣。

业内人士爆料,郑州市市场上私改规划的现象也很普遍,大多是微调绿化率和容积率以提高利润率,像这般的景观绿化私建住宅的情况已不多见,真是明目张胆。

见招拆招

小区存在规划变更的问题,首先应掌握一些基本证据,了解小区的规划情况、竣工情况等,看是否有合法的变更理由。基本证据扎实后可通过诉讼手段追究开发商和相关主管部门的责任。在没有给开发商施加足够压力的情况下,开发商是不会有诚意来谈判的。

6 “房”忽悠之面积缩水

实际验收交房面积与规划面积不符

核心提醒

不良开发商一般会在最终面积核算中,和面积测绘单位串通一气,增加你的公摊面积,让套内建筑面积缩水,最终的总面积增加且增加的幅度往往不突破3%。

案情聚焦

据读者来信反映,郑州东区某社区房屋面积缩水。合同上层高为2.9米,现在净高度仅为2.7米,如果装修后估计也就2.6米左右。

业内人士指出,预售商品房规划和图纸一出来,建面和

公摊就确定了,施工单位照图施工,测量和楼层放线需要技术复核,还有监理的第三方监督,出现这样大的误差让人匪夷所思。

见招拆招

按最高法院有关司法解释,房屋建筑面积与约定面积不符时,合同有约定的从约定,无约定的误差比例在3%以内的双方据实结算,面积误差比超出3%部分的房款由开发商承担,所有权归你。此外,买房人收房时,要向开发商索要《商品房面积测绘技术报告书》,如对面积有异议,可委托相关测绘单位对面积重测。

