



地产监督热线:67655013  
专业律师团为您支招解惑

自上周对两个有代表性的房地产维权案例进行报道后,本报的“周周3·15 维权在行动”栏目就引起了业内的高度关注,购房维权投诉热线0371-67655013每天都接接近10个投诉电话,购房者投诉的问题涉及房屋工程质量、物业服务、开发商欺诈行为等诸多方面,记者在咨询本报的专业律师后,进行了相应回复。

本周,编辑选取具有代表性的案例予以报道,期望在购房过程中,能对您有所警醒。  
记者 王亚平

楼市气象站



郑州龙湖引水量超800万立方 区域人居受关注

龙湖碧水千顷、烟波浩瀚的娇容已初现世人面前。据报道,郑东新区龙湖调蓄工程自去年蓄水以来,目前引水量已超过800万立方,湖面水深超过两米。随着天气转暖,前往龙湖观光的游人络绎不绝。为方便广大市民观赏龙湖美景,郑东新区相关部门专门开辟“绿色通道”,在龙湖湖心岛及龙尾处设置了3个固定参观点供市民参观游览,并沿湖岸每隔100米设置有安全警示标志和环保宣传牌。

点评:生态资源的丰富,或将让郑东龙湖区域成为新的人居高地。



哈尔滨开始既“限购”又“限建” 地方房产调控新招?

在一、二线城市都在绞尽脑汁给住宅用地放量之时,哈尔滨却选择“限购”。近日,哈尔滨市住房保障和房产管理局放出消息称,2013年,哈尔滨中心城区除棚户区改造项目外,不再供应商品住宅建设用地;与此同时,哈尔滨计划将楼市限购范围首次覆盖全市八区,将此前不限购的呼兰、阿城两区纳入限购范围内。

点评:通过行政手段短期抑制市场过热,但长此以往,市场的供需矛盾或将进一步放大。



广东版细则被指太粗 对市场影响有限

25日,首个地方版“国五条”细则正式落地。广东省细则要求广州、深圳两地需于3月底前公布房价控制目标,并明确指,至2013年底广东全省地级及以上城市(含顺德区)完成住房信息联网工作。但值得注意的是,并未对限价目标、二手房交易征20%个税如何操作等焦点问题做出明确规定。对此,有专家认为,广东版细则实质内容不多,对市场影响有限。

点评:“国五条”的一些条款是否能起到作用,还要看地方政府的执行力。



底特律2500美元套房在京叫卖 已有国人赴美抄底

据报道,在北京即将举办的一场房展会,美国一家名为3D Financials的中介来到本届房展会推介底特律房源。价格在2500美元到50万美元之间。据悉,这是底特律中介首次来中国参加房展会。据了解,已有部分中国人冲到底特律抄底,买了好几百栋房。因此,底特律中介十分看好中国市场。

点评:投资有风险,更何况是要去国外,还是应该多做些功课。

# 验房发现严重质量问题,业主拒绝收房 持续维修近三年 期间物业费是否该缴纳?

3月26日,市民房先生打来电话称,自己购买的房屋由于验房时发现诸多质量问题而拒绝收房,之后,物业工程人员断断续续地进行维修,持续近三年,由于物业人员的频繁变化和部门间的互相推诿至今尚不能装修入住。

然而,每到年末物业小姐还打电话向其催交物业费,此举合乎情理否?

事件还原

几年前,房先生在位于通泰路的某高端小区购买了一套137平方米的房屋,2009年9月20日公司通知交房。在验房过程中发现一系列质量问题,要求开发商给予尽快解决。由于物业人员的频繁变化和部门间的互相推诿至今业主尚不能装修入住,3年多过去了,还未住上房子。

主要问题有:天然气管道未进户;地暖管道未接,两个管道端口裸露,未联接;一个地暖管控制阀门失效,无法开闭;地暖管道部分裸露,地坪未作处理;主卧下水管道破裂,楼上粪便污水四溢,臭气熏天;客厅天花板由于楼上漏水,墙皮脱落,室内一度如同水帘洞一般,导致电路发生故障;3个卧室没

有安装涉及留空调孔;厨房及北阳台门塑钢门锁损坏;部分地漏缺损;电视盒线盒缺失;厨房和卫生间少插座、主卧开关坏和灯不亮。

依据其购房合同,出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺:1.交房时水、电具备使用条件;2.天然气安装到户;3.暖气安装到户。显然上述质量问题是不具备收房条件的。

由于本人结婚急等装修使用此房,故针对上述问题,多次到物业要求解决问题,去过多次,有多个不同的物业服务人员接待过我,但是问题解决却很慢,慢的原因一是物业服务人员频繁变更,一

换人,都说以前的情况不了解,等领导反映后再答复;二是物业部门往往说是工程部门的事,工程部门人手少忙不过来。由于不知道这些事情到底由哪个部门哪位领导负责,只有耐心等待,一等就是3年多,已结了婚房子也没用上,多次催促后,到现在为止主要问题基本上解决了。但是对其入住和生活均产生了严重的影响。

存在这么多质量问题,每到年末物业小姐还打电话催交物业费。对此,房先生不能理解,物业费是否该交,开发商如此拖延推诿又是否承担一定的责任,是事应给予其一定的经济补偿?

律师支招

姚锐 河南世纪通律师事务所主任

该案例属于典型的开发商违约问题,因为房屋存在质量问题,致使买受人无法使用房屋,开发商的合同义务尚未履行完毕,应当按照合同约定承担相应的违约责任,并且买受人有权要求开发商赔偿因无法入住而产生的损失。

在开发商尚未按照合同约定交付房屋且买受人未装修入住的情况下,物业公司收取物业费显然缺乏依据。由于物业公司往往是开发商成立的,也不排除物业公司故意为难业主的情况。建议买受人和开发商、物业公司协商解决,也可直接向法院起诉。



从市场表现来看,仅在上周末就有6家楼盘集中开盘,“千人抢房”、“认购一空”、“一房难求”、“房价飙升”……成为各种关键词,更有甚者,花园路某地铁口项目吸引了近千人慷慨解囊,有项目开年几个月光景房价就涨了千余元,幅度之大,令人咋舌!



## 再涨价,你就摊上事了

2013年,阴霾天气渐渐散去,郑州楼市房价、销量也随着明媚的春光开始骚动不安。

据不完全统计,第一季度郑州有20余个项目计划开盘,其中3月份开发商入市意愿明显加强。从市场表现来看,仅在上周末就有6家楼盘集中开盘,“千人抢房”、“认购一空”、“一房难求”、“房价飙升”……成为各种关键词,更有甚者,花园路某地铁口项目吸引了近千人慷慨解囊,有项目开年几个月光景房价就涨了千余元,幅度之大,令人咋舌!

而放眼全国,这种热度也犹如雨后骄阳般蒸的人闷热不安。在北京,多楼盘高价捂盘酝酿风潮。在广州,地方细则绵软无力不甚清晰。在深圳,二手房交易排队堪比春运……

很显然,这对于楼市而言是一次酒醉的探戈,极有可能倒逼政府出台更严厉的调控手段。

笔者走访时发现,从年末“翘尾”,年后回暖的行情下,不少项目均迅速摒弃“以价换量”的手段,默契地酝酿着新一轮的涨价潮,在他们眼里,中短期的市场失衡所带来的刚需项目受到追捧,使得项目涨价有底。而有些专家也腆着脸拿“城镇化”、“人均收入翻倍”、“改革是最大的红利”3个方面分析得出结论:2013年房价必然“大涨”,令刚需族举棋不定。

反观4月,作为每年楼市走向定调的分水岭,其市场的变化和房价的波动将会影响全年的运势,房企们正是看准了这一契机,图谋在4月之前“众人拾柴火焰高”,给回暖的趋势再烘一把火,让多年被抑制的需求继

续迸发。

涨价获利是商人的秉性,但在“两会”刚过的政策窗口期就如此明目张胆、信口雌黄,就有些不合时宜了。房价暴涨,势必会破坏楼市刚刚形成的稳定局面,倒逼决策层出手更为严厉的“调控牌”,例如强化“限购令”,推广“房产税”,提高多套房标准,都会迅速制约楼市的去化速度,对投资信心造成打击。另外,在依然限购的大背景下,消费者依然以“刚需”为主,如果开发商“操之过急”,让他们无力负担,这无疑是在饮鸩止渴,让楼市再陷阴霾。

在习主席描绘的“中国梦”面前,开发商应该少一些试探行为,少一些坑蒙拐骗,多一些稍安勿躁,多一些民生关怀,让老百姓的安居梦得以实现。要不然,还真可能会摊上大事儿。  
王磊