

## TOP 地产 | 聚焦点

本报开启楼市“帮办科”，有事您就说

可致电:17737179291 13526587075

# 小心这些房产纠纷 千万别中招

“房子延期交房、说好的学区房怎么又上不了、精装房质量问题多、‘电梯惊魂’频上演……”3·15临近，疯狂致电的读者，除了咨询房价、选房，更多的是买房遇到的窝心事。在此时节，我们总结了一些在购房和交房过程中容易出现纠纷的典型情况，给买房者多提供一些“干货”，希望大家在购房过程中避免“中招”。即日起，本报将开启楼市“帮办科”，您买房、入住过程中遇到的心酸“房事”都可以向我们吐槽。郑州晚报记者 王亚平



## 购房定金难要回

在所有问题都了解清楚并打算购买时，消费者就要开始支付一定的金额了，这时候，就要分清“定金”与“订金”的区别。

具体来说，“定金”是法律上的概念，就是说，交付定金的一方不履行债务的，会丧失定金；而收受定金的一方不履行债务的，则应双倍返还定金。而“订金”可视为“预付款”或“诚意金”，给付订金的一方不履行约定的债务的，有权要求退还。

也就是说，定金不可退，订金是可以退还的。

但是，并不是所有的“定金”都不能退

还。根据我国《商品房销售管理办法》第22条规定：不符合商品房销售条件的，开发商不得销售商品房也不得收取任何预订款性质的费用。因此，如果商品房不符合销售条件，而购房者已经交纳了“定金”，那么无论双方是否约定“定金”退还事项，开发商都应无条件退还定金给购房者。

此外，根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第4条的规定，因不能归责于当事人双方的事由，导致商品房买卖合同未能订立的，出卖方也是应当返还定金的。

## “周边学校资源”非学区

学区房的受欢迎度不言而喻。真正意义上的“学区房”是个相对难以确定的概念。一方面与开发商投入有关，而更大一方面的主导因素则在于区域规划以及相关职能部门对于区域内各项指标的调配。

目前许多新开发楼盘的周边确实配备了从幼儿园到中学不等的名校教育资源，并借此作为宣传。但在不少情况下，很多

业主在购房时会将“周边学校资源”误认为“学区”概念，这也是交房后产生学区纠纷的重要原因。

一旦业主发现实际情况和开发商当时宣传不符的话，可以根据购房时的合同和要约邀请利用法律来保护自己的权益。而最稳妥的情况，就是建议业主在购房时把开发商承诺的学校纳入合同条款之中。

## 房企规划“揉面团”

买房前所了解的规划与交房后的实际情况不符。买房时门口很通透，可交房时却多出了一个配电间；明明是住宅，却又变成了商业街，以前规划的园林、广场不见了，绿化面积也明显缩水。遇到这种情况，业主该怎么办？

为了防止这类纠纷的发生，购房者在看房时可要求开发商提供规划部门核准的

小区平面图，通过该图可对住宅小区的建筑物有全面了解。购房者在确认买房后，签订预售合同时可将该图作为合同附件并由双方签章确认，一旦交房时出现了小区平面布局与该附件不符，购房者便可凭此与开发商交涉，还可根据合同的约定行使要求恢复或偿付违约金的权利。

## 质量问题投诉最多

交房后，因房屋质量问题引起的维权最多，一般质量问题包括裂缝、脱皮、空鼓、漏水、漏电等。

一般来说商品房交付使用后，房屋主体结构发生质量问题的并不多见，大量发生的是非主体结构问题。一旦市民发现房屋质量方面

的问题，可以先找开发商和物业公司进行协商处理；如果开发商和物业公司拖延处理或者是无视业主的投诉，业主可到相关部门进行投诉；必要时，也可利用社会舆论的力量，推进维权进度；如果协商未果，特别是涉及赔偿问题，业主就需走诉讼、仲裁等司法程序了。

## 好物业才能有舒适度

物业是直接关系到我们日常生活的，试想下，停水停电、电梯坏了无人修、垃圾无人清理已经发臭等，在这样的环境下，我们如何去保证正常的生活，人身安全又如何得到保障。

正所谓，买房一阵子，物业一辈子。从

法律的角度来说，小区物业不好，业主是可以维权的。但从现实的角度出发，维权还是困难重重，耗时又费力。在物业这件事情上，我们与其讨论怎么去维权，不如学会去选择一个物业好的楼盘，避免出现维权的情况，将风险防患于未然。

## 一周楼市

### 地产女性发展高峰论坛举行

3月4日，由河南省房地产商会主办的“地产女性发展高峰论坛暨河南省第二届地产巾帼榜样公益颁奖盛典”举行。最终共颁发了领军人物等9大类14个奖项，86名房企优秀女领导人获奖。

商会还特别邀请了世联行和睿意德两大房地产服务机构的实战专家杨文斌、李雪鹏，分别就2015年住宅市场和商业市

场数据向大家作了详细解读，并就“十三五”开年的2016年房地产趋势和大家进行分享。深圳世联行顾问业务高级合伙人杨文斌在演讲中认为，守住中原就是跟幸福共进。睿意德董事、企业事务部兼华中大区总经理李雪鹏分析了当前商业市场和郑州商业库存情况，他认为河南很多省辖市未来还将释放出巨大的商业需求。赵娟

### 驻马店金顶山举行国家AAAA级旅游景区揭牌仪式

3月5日上午，金顶山国家AAAA级旅游景区揭牌仪式在驻马店市驿城区金顶山风景区举行。金顶山是国家级森林公园，位于驻马店驿城区蚁蜂镇境内，由金顶文化区、奇石观光区、佛教文化体验区、森林探险区、金溪服务区五大功能区组成，森林覆盖率高达95%，素有“天然氧吧”、“绿色家园”之美誉。

成功晋升为国家AAAA级旅游景区，标志着金顶山风景区已经进入了一个全新的发展阶段。揭牌仪式后，金顶山风景区还举办了2016国际旅游小姐大赛中国驻马店地区冠军总决赛金顶山景区形象代言人选拔赛。30名佳丽参加了比赛，经过激烈角逐，8号选手王若溪成为金顶山风景区的形象代言人。顾薇薇

超凡装饰联合郑州晚报3·15回馈  
免管理费设计费，每平方米直降60元

100平方米仅需38800元

现场更有10000元现金等你拿，仅限20户

拨打0371-66205166报名预订！

俗话说，人无信而不立，企业亦是如此。河南超凡装饰自1995年成立至今，一直秉承诚信经营的理念，在中原地区总共服务超过50000+家顾客，其中更包括刘伟煌、欧阳晓芳、海陆、邓亚萍、肖红这样的明星大腕客户，并将工程做到了非洲安哥拉。值此3·15来临之际，超凡特针对晚报读者推出免管理费、免设计费，每平方米直降60元，100平方米仅需38800元，现场还有10000元现金红包等你拿，名额仅限20名。此活动将于3月12日（裕达国贸三楼普贤厅）和3月13日（河南省人民会堂101室）举行，想参加的读者要抓紧时间拨打报名热线0371-66205166预订了。

#### 活动时间及地点：

裕达国贸三楼普贤厅  
(3月12日 本周六)  
河南省人民会堂101室  
(3月13日 本周日)

#### 报名热线：

0371-66205166

超凡极致精装家，  
让您享受真正高性价比精装！

目前，在郑州家装市场，超凡极致精装家具有其他家装模式无法比拟的八大优势，例如，全国首创的“闭口合同”模式可在第一时间了解到自己家装修的档次、装修的费用，合同签订后无增项、无增量；河南超凡装饰投资数百万元，行业内首先开发工程互动管理软件，进行动态化管理，实时了解并解决一切工程问题，同时也确保施工如期完成；超凡极致精装家通过材料批量采购，建立仓储中心，主材工厂价，直达消费者手中。所使用的主材和基材均为市场上国际一线品牌；管家式服务，超凡极致精装家最关键的水电保修20年，防水保修10年，其他部分保修2年；去除一切中间环节，如工长、设计、材料厂家、市场营销等，让客户真正享受到最高性价比精装……

100平方米仅需38800元，  
还有10000元现金等你拿

据河南超凡装饰总裁王建涛透露，本次活动含工带料包主材免管理费、免设计费，免人工费，免费超国标工艺升级，免费“中国好工长”点选，100平方米仅需38800元。另外，凡亲临活动现场的客户，均可免费领取价值50元苹果1箱，现场交定金客户还可参加砸金蛋送好礼，还有10000元现金红包活动等您来！

同时，本次活动现场交定金并装修的客户，本报将全程为你的工程质量保驾护航。赵青

