

地产维权热线开通一周来,购房者反映出不少问题——

# 开发商不兑现承诺成投诉热点

“3·15消费者权益日”到来之际,“维权”又成为楼市热门话题,本刊记者将购房者最关注的维权信息加以整理,将最实用的维权常识请专业律师进行解读。

地产维权热线和邮箱开通一周来,房屋质量、交房不按时、物业费纠纷及配套不兑现、开发商擅自变更规划等问题,成为最集中、最受关注的投诉热点。

**一、房屋质量问题:**楼盘不具备交房条件就仓促交房,有些交房时水电没通,验房时发现大量问题,如墙体空洞,顶部不平,墙体裂缝等,经报修后拖延未修。

楼盘未经相关部门的验收,开发商就通知交房。交房时发现卫生间未作防水试验,地面存在大面积裂缝、空鼓、起砂现象,户内电气配件丢失、缺损,未安装。

**二、变更规划及设施:**开发商未告知、未征询买受人意见,私自更改规划设计,将原规划的能源中心,改建在生活区内,安全性及噪



音等问题影响居民入住。

业主在验收房时发现,房内存有消防通道,既不雅观又影响使用。开发公司承诺的配套设施没兑现,绿地面积缩小,社区服务设施挪作他用。

**三、物业管理问题:**开发公司在交房时设置了多种收费项目,交了钱才给钥匙。物业收费后没有合理的书面通知,业主见不到物价部门的审批文件。

新老物业公司没能很好交接,

安全、卫生、房屋等方面出现质量问题不好解决。

**四、手续不全没法办证:**有些小区交房多年只办理了房产证,而没有办理土地证;有些小区超过了办房产证的承诺时间,因开发商的原因仍无法办房产证。

**五、延期交房不予赔偿:**业主与房地产公司签订商品房买卖合同,过了合同上承诺的交房时间,至今仍未交付,开发企业不愿承担违约责任。

地产维权热线投诉最多的是在新房的购买和入住过程中,建筑质量问题和开发商的承诺不兑现的问题,分别占25%;其次是合同陷阱和虚假宣传,均占12%;面积缩水 and 延期交房的投诉也不少,分别占8%和15%;其他问题占3%。

希望开发企业能正视存在的问题,积极与业主协商解决,树立诚信地产的负责任形象,将阳光置业落到实处。

(以上投诉信息均来自《洛阳晚报》地产维权热线邮箱)

证件被法院扣押。购房合同上只说如逾期办不来房产证,开发商按日支付违约金,最高1000元。

如果开发商因破产等原因始终办不下来房产证该怎么办?

**河南大进律师事务所许现伟律师答:**你在2007年基于与建设单位之间的商品房买卖合同法律行为,已经于当年6月1日合法占有建筑物专有部分,但尚未依法办理所有权登记。在这种情形下,依据自2009年10月1日起施行的相关司法解释,可以认定你为物权法第六章所称的业主。如果出现开发商破产等极端原因,不应损害你的业主权利。

关于违约金过低问题,你有权要求予以增加或按实际损失赔偿,损失数额难以确定的,可以按照已付购房款总额,参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算。



**门面房只有房产证,我能买卖吗?**

**老城区居民刘女士问:**2000年以前我在西关万安街、马路街与黄梅路交叉口处买了一间门面房,当时有关政策是只办房产证就可以了。但2003年又出台新规,门面房光有房产证不行,还要办土地证,否则不能买卖,拆迁也不给赔偿。

时过境迁,房产商人走楼空,找谁办?怎么办?我认为这个政策不合适,应该有个界线,新政策出台前买的房,拿房产证就可办土地证,或者以前的还按老办法办。请给予答复。

**河南大进律师事务所左鑫律师答:**根据《城市房地产管理法》第三十二条“房地产转让、抵押时,房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押”房

屋登记办法》第八条“办理房屋登记,应当遵循房屋所有权和房屋占用范围内的土地使用权权利主体一致的原则”之规定,“地随房走,房随地走”的权利合一原则是我国房地产权属的一贯原则。在土地使用权变更登记完成以前,转让人为名义权利人,而你们受让人为实质权利人,随意限制你们买卖和拆迁不给赔偿的做法是没有法律依据的。

**开发商手续不全,我能获1+1赔偿吗?**

**西工区居民韩先生等人问:**瀍河回族区某商品房建成后因手续不全问题迟迟不能交房,我们购房者多次上访,至今毫无音讯,几百名购房者欲哭无泪,开发商迟迟不解决手续问题,而我们因此也拿不到房。这个问题怎么处理?

**河南大进律师事务所邵志强**

**律师答:**房屋建成后因手续不全问题迟迟不能交房,如果是由于开发商故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明的事实或者提供虚假商品房预售许可证明的情形,导致合同无效或者被撤销、解除的,你们可以请求返还已付购房款及利息、赔偿损失,并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任,即1+1赔偿。

对出卖人延迟交付房屋问题,你们有权依据合同约定和法律规定解除合同,维护自己的合法权益。

**拿到房却没有所有权,我是业主吗?**

**吉利区居民高先生问:**我2007年年初在西工区某写字楼购买了1套房,当年6月1日开发商交房,可直到现在无法办理房产证,原因是开发商拖欠工程款,

## 二手房私下交易有麻烦 通过中介如何避陷阱?

业内人士认为,最好由银行监管资金

近年来,房产中介公司携款潜逃的严重恶劣事件时有发生,他们留下了巨额财务亏空。这些中介公司统一的操作方式,就是将业主的首付款、定金及意向金卷走。那么,通过中介交易时,如何规避中介买卖陷阱?

据一中介人士透露,早前有些小中介出租的房子租价在同一楼盘中要低得多,以此吸引买家,但要求一次性收取一年租金,给予业主的却只是月付或是季付。其中多数租金中介就拿来周转,如果遇上市场不好的情况,难保中介不会卷钱潜逃。

专家表示,这种“两头骗”的行为一般是黑中介所为,或是正规中介中的个人的违法行为。所以,业主和租客彼此一定要有必要的沟通。

业内人士提醒广大市民,买家在通过中介了解房源时,一般都会经过一个和业主、中介一起商谈的环节,这时可向业主索要其身份证复印件,再与物业的房产证复印件作对比,看身份是否一致。在支付定金和其他款项时,要业主提供相关的银行账号,保证房款不经过中介的账户。如一定要经过中介作为资金的“中转方”,买家可与中介签



订相关的协议,并索要协议保存,尽量保证资金安全性。

当然,最好还是由银行监管资

金。专家提醒市民,不要私下进行二手房交易,到时带来麻烦,走上法庭,就悔之晚矣。(石亦)



置业宝典

**房产经纪人: 教您十招 识别真假房产证**

内蒙古赤峰市市民陈华女士最近想要购买一套二手房,听朋友说不仅要看房子,还要注意卖家的房屋产权证和土地证。听说房产证有真伪之说,不知怎样鉴别真假?

对此,赤峰市房产经纪人孙振民说,十招可以识别真假房产证。

**一、封皮:**材质为进口涂塑纸,封面上部印有中华人民共和国国徽,下部第一行字“中华人民共和国”是用圆体字印刷,第二行字“房屋所有权证”为黑体字印刷,全部为金黄色。

**二、建房注册号:**在封面里页上由建设部对每个能够发证的市、县级发证机关进行注册登记并予以编号。

**三、团花:**在封面里页上有红色和绿色两色细纹组成的五瓣叠团花图案,线条流畅,纹理清晰。

**四、水印:**为宋体“房屋所有权证”底纹暗印。

**五、发证机关盖章:**法定的发证机关是各市、(旗)县房地产管理局,房产证上所盖的发证机关印章均是机器套印,印迹清晰、干净,印色均匀。某某市发证机关为某某市房地产管理局。

**六、用纸:**浅粉色印钞纸。

**七、花边:**在首页,有上下左右均等对称的咖啡色花纹边框,花纹清晰、细腻。

**八、填发单位:**在第二页右下角为填发单位(盖章);即为房屋产权所在地区房地产管理局印章。

**九、编号:**在封底“注意事项”右下角,有印钞厂的印刷流水编号,同一发证机关的权证号码是连续的。

**十、证件:**新的房屋权属证书共有三种:《房屋所有权证》、《房屋共有权证》、《房屋他项权证》。权证材料为进口护照面料,封面为红色(他项权证为蓝色),印有国徽;内页为粉红色印钞纸,采用护照和钞票印制工艺,增加了防伪功能,规范了发证机关和用印。

(据新华网)



购房参谋

**购房支招: 到底应不应该 决定现在买房?**

房价是涨是跌?现在买房合不合适呢?有很多读者提出这个问题。

资深媒体人李女士说,买房是件“很个人”的事,任何说教,你可以听,也可以不听。不过,起码要搞清楚三点:一、取决于你的财务状况。假如你预计你的短期(1年)、中期(3年)、长期(5年)收入稳定,能支持你买房,那么就买吧,前提是不要误判形势。

二、取决于你身边的亲友是否近期打算买房——注意,我说的是“打算”,而且是“近期打算”,如果他们已经“先知先觉”买了好久你才跟进,那你可要小心了。

三、取决于你的资产结构。你买房是用来自住还是投资,抑或自住兼投资,问题的模型都不一样。

用来投资的,能否以租抵供?用来自住的,你的房子是否具备很强的不可替代性?未来片区内同质供应是否过量?户型、景观、配套、园林、规划、质量、物管、品牌、实力等,都得综合考虑。有人买房,贪图便宜,结果追悔莫及,这种情况常见于首次置业群体,因为缺少经验。更多的人“买涨不买跌”。说明人们普遍对房产消费存在误区——房子的性能价格比,永远是其中“王道”,宁愿相信性能,不要相信价格。(李倩)