

### ■置业提醒

## 购房时要注意避开七大陷阱

目前,一些开发商经常在商品房买卖合同中预设不平等格式条款,为消费者设下陷阱。在“3·15”来临之际,专业人士为您揭露商品房买卖合同中普遍存在的七大“陷阱”。

### 陷阱一 认购定金难归还

某开发商规定:“认购方选择一次性付款的,应在签订上述买卖合同的同时付清全部房款,认购定金自动转为房款,逾期者所缴认购定金不退还。”

**断案:**经营者应为消费者留一个合理的“犹豫期”,以便消费者研究有关资料,而决定是否购房。“犹豫期”内要求退定金的,不适用定金罚则。

### 陷阱二 单方扩大解约权

某商品房认购协议书规定:“若乙方违反协议书中约定之任何条款,甲方有权解除本协议,并有权将本协议所指商品房另行出售,乙方不得提出任何异议,乙方所付定金不予返还。”

**断案:**任何组织无权“没收”公民合法财产。当事一方主张解除合同的,应当通知对方。该条款非法增加了经营者的权利,属违法、无效条款。



### 陷阱三 减免责任巧设计

某房地产企业在其制定的商品房补充合同中规定:“房屋采用空心砖建造,而这种砖容易产生裂缝。房屋交付使用时,梁、板、墙体等如出现裂缝,乙方不得以此为由提出诉讼和索赔。”

**断案:**该格式条款把应由建筑商对开发商承担的风险转嫁到消费者身上,同时非法剥夺消费者的诉讼权、索赔权,为无效条款。

### 陷阱四 面积误差设陷阱

某房地产公司制定规定:“面

积出现误差时,买受人不能退房。面积误差部分双方按每平方米房价款据实结算房价款。”

**断案:**面积出现误差时,选择退房、要求赔偿等是消费者的主要权利。上述条款是最为典型的显失公平条款。

### 陷阱五 违约责任不对等

某地产商规定:“甲方若延期交房,则每迟交一个月,按乙方已付房款3%计算罚金,付给乙方作赔偿。乙方若未按期限向甲方缴清房款,视为违约,甲方有权从乙方已交购房款中,扣罚10%的金额

作违约金,同时不予办理进户手续。”

**断案:**上述格式条款加重消费者责任,减轻经营者责任,违反了法律的公平原则。消费者可依法申请人民法院或仲裁机构予以撤销或变更。

### 陷阱六 一房二卖搞欺诈

某村购房协议书规定:“双方签订协议后,任何一方不得违约,若甲方将乙方购房另转卖他人,甲方应付给乙方已付房款3%作为对乙方的经济赔偿。”

**断案:**一房二卖是典型的欺诈行为,经营者应当承担双倍赔偿责任。该条款免除了经营者责任,剥夺了消费者的主要权利,属违法、无效条款。

### 陷阱七 购房签约先交钱

某房产公司规定:“在乙方缴清首期房款以及本条第5款所列的有关综合费用时,甲方应与乙方签署《商品房买卖合同》。”

**断案:**在签认购书时,购房者已交付了定金,提供了立约担保。该条款实际上颠倒了签约与付款的顺序,侵犯了消费者的公平交易权,属不公平、不合理的条款。

(肖正)

### 如何正确应对交房

在交付环节,业主应做好相关证据的保全,这样即便与开发商发生了难以协商的纠纷,一样可以在人民法院的支持下获得胜诉。

第一,要确认开发商是否延期交房。由于消费者在与开发商签订购房合同时,往往都会约定逾期交房的违约金问题,所以,开发商通知交房时业主要留心开发商交付的时间,以确认开发商是否违约。

第二,要留心相应的配套设施是否到位。很多涉房案件起因于配套设施安装不齐全、不到位而产生,而合同中所约定的配套设施的数量、种类、质量、验收标准要以国家的规定和双方在合同中的约定为准。因此,业主在接收房屋前要实地考察配套设施的到位情况,如果交付情况与合同约定不符且足以影响业主的正常生活,业主可以按照合同约定或根据实际情况认为房屋尚不具备交付的条件,有权拒绝接受开发商的交付。(柳美)

**地产维权热线**  
地产事业部主办  
**63232387**  
邮箱:louzhoukani@163.com



# 一诺千金 定中心

## 泉舜财富中心“以诚为本,以信立业”运营未来

以诚为本,以信立业,泉舜财富中心,以责任地产运营商的角色,不断实践其引领城市发展的社会责任,始终与城市同行,共创繁荣。

回首过往,用心打磨每一块堆叠国际生活的砖石,

倾力打造洛阳顶级国际生活圈,全心兑现对业主的每一份承诺。

四大顶级国际团队规划公司、建筑设计公司、酒店管理公司、地产顾问公司如期签约。



24万m<sup>2</sup>洛阳最大Shopping Mall基础工程如期动工,不负一城瞩望,

沁泉苑提前48天交房、国际游轮游盛大举行、泉舜首届城市狂欢节轰动洛阳……

用心在,境界在,各项承诺逐一兑现,一路走来,赢得有口皆碑的盛誉。

值此3·15来临之际,展望未来,化巅峰为起点,

锐意进取,将诚信之路进行到底,为洛阳呈上更高端的国际生活。



**大师**  
4大国际品牌团队  
缔造经典



**大景**  
音乐喷泉 中央公园  
前后显赫



**大成**  
高端品牌 集成配套  
比肩国际



**大雅**  
五星酒店 国际商业  
无尚尊崇

FORTUNE CENTER



泉舜财富热线 **6185 8888 / 6185 9999**

投资商: **泉舜集团** / 开发商: 泉舜集团(洛阳)置业有限公司  
地址: 洛阳市政府正对面(音乐喷泉正南) / 整合推广: 深圳百威广告