

答疑解惑

开发商变更规划 购房者有权退房吗

一些购房者可能会遇到这样的问题，和开发商签订了商品房买卖合同，在交房的时候，发现购买的房屋的结构和合同约定的不一样，像这种开发商擅自变更规划与设计的情况，购房者有权退房吗？

专业人士表示，《商品房销售管理办法》规定，房地产开发企业应当按照批准的规划、设计建设商品房。根据《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》的规定，商品房销售后，房地产开发企业不得擅自变更规划、设计。

经规划部门批准的规划变更、设计单



位同意的设计变更导致商品房的结构形式、户型、空间尺寸、朝向变化以及出现合同当事人约定的其他影响商品房质量或者使用功能情形的，房地产开发企业应当在变更确立之日起10日内，书面通知买受人。买受人有权在通知到达之日起15日内作出是否退房的书面答复。

买受人在通知到达之日起15日内未作书面答复的，视同接受规划、设计变更以及由此引起的房款的变更。房地产开发企业未在规定时间内通知买受人的，买受人有权退房；买受人退房的，由房地产开发企业承担违约责任。

(张强)

消费常识

认购书的内容和效力是什么

专业人士表示，认购书的内容远较正式买卖合同简单，它大致包括以下几部分内容：1.客户所认购房屋的房号、面积、单价、总价；2.买卖双方应该签署正式买卖合同的期限；3.认购方交纳一定数额的定金，并约定如未能在约定期限内签署正式买卖合同，或开发商对该房屋再行销售时，对定金的处理方式。

所谓房屋买卖认购书，是指房屋买卖

双方在订立正式的房屋买卖合同前所签订的约定将来订立正式的房屋买卖合同的协议。房屋认购书不同于房屋预售合同、买卖合同，它的作用仅仅是确定双方的买卖意向。

但是，根据《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》第五条规定，商品房的认购、订购、预订等协议具备《商品房销售管理办法》

第十六条规定的商品房买卖合同的主要内容，并且出卖人已经按照约定收受购房款的，该协议应当认定为商品房买卖合同。

认购书符合有效合同的构成要件，具有合同的法律效力，对双方当事人产生相应约束力。购房者在签署认购书时千万不能因其内容简单而掉以轻心。

(王歌)

楼市问答

新房墙壁漏水如何解决

问：去年房屋交付后，陆续出现墙壁漏水等多方面质量问题，开发商一直消极对待，至今没有采取有效办法解决，我该怎么办？

答：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》第十三条规定，交付使用的房屋存在质量问题，在保修期内，出卖人应当承担修复责任；出卖人拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的，买受人可以自行或者委托他人修复，修复费用及修复期间造成的其他损失由出卖人承担。

造成的其他损失，一般包括预期经济利益、装修损失、维修房屋误工损失等。在维修期间，如果房屋不适宜居住买受人另租房居住的，其发生的合理费用出卖人也应承担，如因质量问题还造成买受人其他财产损失或人身伤害的出卖人也应进行赔偿。

(魏波)



中原首席世界级岛屿别墅

别墅区最后的独排阔景高层 50万元开启别墅级人生



香泊湾
Champú De La Bahía

VIP

0379 65599999/0000

销售中心：中国洛阳王城大道与牡丹大道交会处西100米

有人说香泊湾的高层“不正宗”，因为它只有17层的高度 太像小高层
有人说香泊湾的高层“目空一切”，因为它将四季的阳光和美景 尽收眼底
有人说香泊湾的高层“攀龙附凤”，因为它生长在别墅区 与别墅共荣