



楼市法律热线 你问?我答!



购房指南

购房者在六种情况下可以退房

所谓法定退房权，是指根据我国《民法通则》、《合同法》、《担保法》、《城市房地产管理法》和建设部《商品房销售管理办法》(2001年6月1日起施行)等法律、规章的有关规定，购房人所享有的在以下6种法定条件下的退房权利：

第一类是购房合同无效而导致退房。如果开发商的销售行为违反了法律、行政法规的强制性规定，比如开发商已将土地设定抵押却没有告知购房者，开发商未取得预售许可证等等，根据法律规定，该购房合同无效，购房者有权退房。

第二类是购房合同被依法撤销而导致退房。对于购房者因重大误解而订立的合同，或者在订立合同时显失公平的，或者开发商以欺诈、胁迫、乘人之危的手段使购房者

人在违背真实意思的情况下订立的合同，购房者有权请求人民法院或者仲裁机构予以变更或者撤销。但通常情况下，购房者想以此作为退房的理由，往往举证较为困难。

第三类是套型误差而导致退房。对于交房时的套型与设计图纸不一致的，或相关尺寸超出约定的误差范围，而合同中又未约定处理方式的，购房者有权退房。这种情形适用于按套计价的预售房屋。

第四类是面积误差而导致退房。根据建设部《商品房销售管理办法》(建设部令〔2001〕第88号)，从2003年2月1日起，凡实际测量的与合同约定的建筑面积或套内建筑面积误差比绝对值其中有一项超出3%的，购房者有权退房。

第五类是规划设计的变更而导致退房。开发商擅自变更规划、设

计的，或者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型式、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，开发商未能在变更确立之日起10日内，书面通知购房者的，购房者有权退房。

最后一类房屋主体结构质量不合格而导致退房。主体结构指的是承重墙、梁、柱等，如果发生地基基础的沉降超过允许变形值，钢筋混凝土构件产生变形、裂缝，砖石结构没有足够的强度和刚度等质量问题，并经工程质量检测机构重新核验，确属主体结构质量不合格的，购房者有权退房。当然，对于一般的门窗、墙壁等方面存在的质量问题，除非双方有明确约定，否则，购房者无权仅据此退房。

(人民网)



值，并能以货币计量的实物或者无形资产。二是目的不同。前者是按照合同约定或既定的计价条件(如行业统一定额)，对特定工程项目进行成本的计算；后者则是基于财产流转的目的，与同类财产相比较估算其市场的交换价格。三是价格估算的时点时效不同。前者的计价结论无时效限制，且以工程建设时的条件进行评估；后者评估值的时效为一年，且评估时点是影响资产价格的重要因素。四是对待契约的表现不同。前者必须体现合同的约束和限制，评估机构必须遵守约定优先的原则；后者具有非契约性的特点，只能以市场价作为评估的客观标准。

温馨提示：以上内容由洛阳日报报业集团地产事业部顾问、河南大进律师事务所许现伟主持解析，仅供参考，您可拨打律师热线咨询，也可以发送电子邮件至xxw7044@163.com进行咨询。

专业律师法律信箱 拆迁 土地 建筑 房产 合同 担保 企业及管理人 涉法风险防范 电话：13700910226 63331721 地址：九都路河南桥东空河国际16楼

赵先生问：我通过我村村委会公开招标承包到15亩荒地，现预种植大棚蔬菜，可土地承包经营权证书迟迟还没办下来。请问：证书未下来我是否可以开展生产经营活动？

律师解答：土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立，承包合同自成立之日起生效。县级以上地方人民政府应当向土地承包经营权人发放土地承包经营权证、林权证、草原使用证，并登记造册，确认土地承包经营权。根据你来信反映的情况，你与村委会签订的承包合同成立并生效，你对该份土地至少有30年的承包期限，你已经拥有承包经营权，可以安心从事生产经营。当然，政府有义务为你颁发土地承包经营权证书，并将土地的使用权属、用途、面积以及坐落等情况登记在专门的簿册上，以确认土地承包经营权。建议你向政府反映一下，及早取得承包经营权证书。

鲁女士问：我现在有一个工程官司，可能需要鉴定评估。请问：建设工程造价鉴定与资产评估有何区别？

律师解答：一是对象不同。前者仅限于在建或者达到竣工条件的建设工程项目；后者则是具有使用和交换价

洛阳市经济适用住房购房资格公示(二)

Table with columns: 序号, 申请人, 工作单位或家庭住址, 购房地址. Contains multiple rows of applicant information for economic housing.