

买房收房时,有些环节马虎不得

律师就案例进行解析,为纠纷中的购房者提供维权参考

广告内容要写入合同

■案例
某开发商刊登广告时宣称其楼房提供下列设施:煤气管道、空调洞、内塑钢门、外防盗门、分户电表、地下车库、屋顶花园……王某看后,遂与该开发商订立了购房合同。开发商交付房屋时,王某发现,该房屋无煤气管道、无屋顶花园、无地下车库等,遂找开发商交涉。对方拿出购房合同说:“虽然在宣传材料上写明有煤气管道等,但那是别的房子的,不是你的

房屋设施。我们的合同上并没有写要为你提供这些设施。”

■解析
律师表示,按照我国建设部《商品房销售管理办法》规定,买卖双方没有特别约定,售楼广告不能作为证据。很多购房者都是冲着开发商做的广告来买房的,如果在订立购房合同时,将上述广告内容明确写入购房合同,这样开发商便会受到合同的约束,这一麻烦就可以避免。

要求出示相关资质

■案例
张某购房并入住了2年多,开发商在购房合同中承诺交付后6个月内办好房产证,可是一拖再拖。张某到有关部门了解后,发现该开发商在建房时没有取得规划部门的《建设工程用地规划许可证》及其他有关证照,这样张某根本办不了房产证。

■解析
律师提醒,很多购房者之所以交了钱迟迟办不到房产证,就是因为开发商不具备或不具备法定的销售条件。目前,由于各方面的因素,产权证发放比较慢,但也应限定适当的日期,开发商不能无限期地拖产权证。购房者在订立合同前,有权要求开发商出示相关证件或者通过律师调查一下对方是否具备开发条件,这样就有一个安全的防范机制,降低购房风险。迟迟不能下发产权证的不利影响很多,如不能合法出售等。所以建议消费者选择有实力的大型知名房地产开发企业,这样可一定程度上避免此种情况的发生。

房子对于老百姓来说是人生一件大事,选房、买房乃至收房时有很多需要留意之处。笔者就购房过程中常见的一些案例,请律师予以解析,为纠纷中的购房者提供维权参考,同时为准备购房的消费者加以提醒,防患于未然。



房屋质量要写明

■案例
袁先生近日发现自家天花板有一处开裂约2米长的缝。开发商说楼板开裂属正常。

■解析
律师认为,虽然《住宅质量保

证书》和《住宅使用说明书》对一部分的问题已作出了规定,但一般不写明违约责任,所以要解决这类质量问题,购房者在签订合同时一定要将质量要求白纸黑字写清楚。

逾期交房要追究违约金

■案例
刘先生看中一套商品房,与开发商签订了房屋买卖合同,并交付了全部购房款,合同中约定交房日期为2011年4月30日,可到2011年11月15日开发商才将房屋交给刘先生。由于交房时间延期,刘先生想追究开发商的责任,但合同中仅约定违约金,却没有写明违约金的数额和计算标准。

■解析
律师支招,根据我国《合同法》及《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》的相关规定,业主在购房后遇到开发商重大违约的情况,通常可以两种方式解决,一是解除合同,由开发商返还房款及赔偿损失;二是继续履行合同,要求

开发商承担违约责任,支付违约金。当然,若违约金不足以弥补损失,还可以要求赔偿损失,但二者并用总额要以实际损失为限。

本案例中,刘先生虽未与开发商约定违约金数额,但依据有关规定,商品房买卖合同没有约定违约金数额或者损失赔偿额计算方法的,逾期交付房屋的违约金数额或损失赔偿额的标准,按照逾期交付使用房屋期间有关主管部门公布的或者有资格的房地产评估机构评定的同地段同类房屋租金标准确定。因此,可以要求开发商依照该标准支付违约金弥补刘先生的损失,如果按照合同的约定,违约金少于实际损失的,还可以要求开发商按照实际损失赔偿。

(熙成)

洛阳市经济适用住房购房资格公示(三)

公示号	姓名	工作单位	所购小区
20117	卢衍春	中铁十五局集团第五工程有限公司	白马城邦
	祁少丽	无业	
20118	吴庆胜	洛阳斯诺尔工贸有限公司	白马城邦
	牛晓娟	洛阳千亚商贸有限公司	
20119	卢为如	洛阳市豫鹏建筑安装工程有限公司第一分公司	白马城邦
20120	李淑娟	银川市华银电线电缆有限公司	白马城邦
	常建功	银川市华银电线电缆有限公司	
20121	胡友太	中铁十五局集团第五工程有限公司	白马城邦
	黄民翠	无业	
20122	康元锋	中铁十五局集团第五工程有限公司	白马城邦
	王翠平	无业	
20123	张治	中铁十五局集团第五工程有限公司	白马城邦
	饶缤灵	无业	
20124	莫正太	中铁十五局集团第五工程有限公司	白马城邦
	曹益英	中铁十五局集团第五工程有限公司	
20125	刑全智	中交二公司第四工程有限公司	白马城邦
	吕艳利	无业	
20126	周晓辉	洛阳市公共交通集团有限公司	白马城邦
	王振超	无业	
20127	袁红霞	洛阳市漆包线厂	白马城邦
	刘书正	洛阳牡丹通讯股份有限公司	
20128	王武欣	退休	白马城邦
	张芬花	无业	
20129	陶惠国	洛阳白马集团有限责任公司	白马城邦
	韩红梅	无业	
20130	朱应合	中铁十五局集团第六工程有限公司	白马城邦
	李素兰	无业	
20131	谭祥华	中铁十五局集团第六工程有限公司	白马城邦
	马世玉	无业	
20132	李厚俊	中铁十五局集团第五工程有限公司	白马城邦
	马春霞	无业	
20133	赵鹏博	中铁十五局集团第七工程有限公司	白马城邦
20134	杨银芝	洛阳市洛龙区龙胜奶牛养殖专业合作社	白马城邦
	杨家祥	洛阳市洛龙区龙胜奶牛养殖专业合作社	
20135	付鹏	洛阳红方机电设备有限公司	白马城邦
20136	杨仕茂	中铁十五局集团第五工程有限公司	白马城邦
	袁珍贤	无业	
20137	杨明轩	洛阳市宏彩印务有限公司	白马城邦
	高亚娜	无业	
20138	闫文轩	中铁十五局集团第五工程有限公司	白马城邦
	周红莉	无业	
20139	赵立君	洛阳普天电话设备制造有限责任公司	白马城邦
	董丽莉	洛阳邮电电话设备厂宏达通讯公司	
20140	高晓辉	洛阳市瀍河区你我他百货超市	白马城邦
	郭苗苗	洛阳市瀍河区你我他百货超市	
20141	张华	中铁十五局集团第七工程有限公司	白马城邦
20142	刘新芳	洛阳巨龙物业管理有限公司	白马城邦
20143	王炳良	中铁十五局集团第七工程有限公司	白马城邦
	师爱灵	无业	
20144	刘庆立	洛阳市洛龙区白马寺镇人民政府	白马城邦
	郭明娟	无业	
20145	司发旺	中铁十五局集团第七工程有限公司	白马城邦
20146	盛超廷	中铁十五局集团第六工程有限公司	白马城邦
	黎建平	中铁十五局集团第六工程有限公司	
20147	张静	河南洛阳亿盛贸易有限公司	白马城邦
20148	董翠莲	洛阳市南关公司	白马城邦
	戴光斌	无业	
20149	王苗温	无业	白马城邦
	黄二保	洛阳市润西亚华客运公司	
20150	王天珍	无业	白马城邦
20151	周桂莲	退休	白马城邦
20152	翟晓毅	中铝洛阳铜业有限公司	白马城邦
	王少逢	洛阳市公安局天津路派出所	
20153	黄继辉	洛阳水利勘测设计院	白马城邦
	胡静	无业	
20154	孟韶波	洛阳东信重工科技有限公司	白马城邦
	尚黎晓	无业	
20155	雷搏	中铁十五局集团第七工程有限公司	白马城邦
20156	侯平安	中铁十五局集团第五工程有限公司	白马城邦
	陈月香	无业	
20157	赵红	洛阳市老城区人民医院	白马城邦
20158	韩孟萌	洛阳市天中经济贸易发展促进会	白马城邦
20159	何彦君	中铁十五局集团第五工程有限公司	白马城邦
	张寒玉	无业	
20160	王军旗	中铁十五局集团第五工程有限公司	白马城邦
	朱向荣	无业	
20161	王亚娟	洛阳伟业轧钢有限公司	白马城邦
	孙壮志	洛阳伟业轧钢有限公司	
20162	郇金彪	中铁十五局集团第五工程有限公司	白马城邦
	王淋	无业	
20163	王新峰	中铁十五局集团第七工程有限公司	白马城邦
	李群线	无业	