

一路“湘”行
播种新生活
3.15
特别报道

2017年度房产维权案例盘点

买房时注意4大风险 不容易被坑

房子历来是老百姓最关心的问题,2017年以来,本报房产消费调查栏目曾多次曝光楼盘违规现象,在业内引发了强烈反响。

如何规避将可能发生的买房“陷阱”?在“3.15”即将来临之际,记者梳理了2017年的房产典型案例,也邀请了知名律师、房地产行业专家,为消费者规避风险提供见解。 ■记者 卜岚

案例1 定金未转入监管账户,业主购房资格被限

2016年11月,张女士看中谷山里一套142m²的四居室,并在当月交了1万元认筹金,12月又缴纳了2万元定金。但因开发商原因,一直到2017年4月网签都没完成,就连她之前缴纳的3万元,开发商也未存入商品房预售资金监管账户,以至于遇上“3.18新政”,张女士被限购了。

律师说法:湖南云天律师事务所律师杨亲辉表示,因开发商的原因,导致张女士无

法在长沙购房,按定金法则,开发商应双倍返还定金,需赔付6万元,以及张女士的直接损失,包含在沟通中产生的车费、误工费等。

【解决情况】

2017年5月9日,记者陪同张女士来到谷山里的营销中心,就此事进行协调。后期,开发商又多次与长沙相关部门沟通,最终考虑到情况的特殊性,解决了张女士等业主的购房资格。

案例2 网签无法备案,首付提高无力支付

2017年2月4日,易女士在中国铁建·山语城购买了一套88m²的两居室,于同年2月8日支付了两成的首付款,共计12万元。谁料一等再等,网签无法完成,等来的却是长沙“3.18新政”,首付直接提高至三成。

律师说法:湖南三鹏律师事务所律师何晓伟认为,开发商应继续履行合同,交房并办理相关网签、备案、产权办证手续;对未能按时交房或办理相关手续,导致购房者需增加的成本或多支出的费用,应当承担赔偿责任;因开发商未及时办理

相关手续,导致购房者不符合政策规定而失去购房资格,合同已无法继续履行的,则开发商除退还已收的购房款并支付合同约定的违约金之外,还应赔偿购房者购买该房可获得的投资收益等间接损失。

【解决情况】

2017年4月18日,记者收到反馈,自3月底开始,开发商已陆续通知业主签订合同,到4月18日,6、8、9号栋近100名业主都已签订商品房合同。此外,开发商还承诺为他们垫付一成首付,到2017年10月底交房时再还款。

案例3 未验收,开发商忙着先交房

2017年4月9日,中航山水蓝天的多名业主反映,开发商交房时,无法提供《商品房预售合同》中规定的“商品房验收合格”等相关手续就通知收房,房屋的质量也达不到收房标准,而且《补充协议》内规定的延期交房的赔偿金,不少业主都没获得赔付。

律师说法:何晓伟表示,按照商品房合同,开发商索赔天数一般为实际交房日与合同约定交房日的

差,如果双方协商解除合同,出卖人应在三十天内向买受人退还全部付款,并支付1%的违约金;如果继续履行合同,一般双方协商的违约金赔偿金额为已交房款的万分之一。

【解决情况】

在记者协调下,2017年4月14日,张女士和其他业主已拿到违约金,房子“水、电、气”也达到了交付标准,6月30日前完成房屋竣工验收备案程序。

案例4 选错户型,开发商不退诚意金

“本想购买109m²的户型,但都被抢完了,我就认购了92m²的户型,谁知道是复式楼!”2017年11月,想在融创公馆购房的王先生很是苦恼,因线上选房失误,错选92m²的复式楼,该户型仅阳台位置有窗户,不适合一家人居住。选完房的王先生立即和置业顾问联系,但得到的回复是2万元诚意金“不退不换”。和王先生一样有着不幸遭遇的,还有5名购房者。

律师说法:杨亲辉表

示,如王先生选房之前,对92m²的户型完全不知情,或存在重大误解的情况下签订协议,这种情况下开发商需退还诚意金。不过,开发商在选房的主界面已公示户型图,显然这种说法不成立,建议双方协商解决。

【解决情况】

经记者和开发商的多次沟通,2017年12月8日,记者从王先生处获悉,开发商考虑到情况特殊,目前已将5人的诚意金悉数退还,钱款也已到账。

提醒

买房多个心眼理性消费是关键

除了这些典型案例外,买房背后的“套路”远比购房者想象的更深。面对波云诡谲的房产市场,我们该如何做?如何将维权化解在萌芽阶段?

“第一步,要看‘五证’是否齐全。”合富辉煌首席分析师周明建议,“五证”是开发商在市场上销售商品房必须具备的条件。《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《国有土地使用证》和《商品房预售许可证》,“五证”齐全购房才有保障。

此外,在买房过程中,购房者基本上都会有被开发商要求缴纳“定金、订金”的经历,这“两金”到底有何区别?

周明解释说,两者的不同在于,交付“订金”属于先予履行债务的行为,而交付“定金”是实施的担保行为,即交付定金的一方不履行约定的债务时,无权要求返还定金,收受定金的一方不履行约定的债务时,应当双倍返还定金。

“在完成前期购房手续后,也要切记先验房再交费。”蓝海购腾泽公司总经理伍拼也提醒购房者,部分开发商在交付房屋时,通常要求购房者先收房后验房,收房时还需预付物业费等相关费用,“验房再收房,这是保护消费者的必选程序。因为一旦交房,房屋有质量问题或瑕疵,购房者要找开发商维权,往往比较困难。”

互动

如果,你在消费中发现“黑现象”潜规则,请告诉我们;如果,你在消费过程中遇到质量、服务等问题,或者碰到不良商家,各种推诿不愿承担责任,消费者权益得不到保障,不管哪个行业,请告诉我们,我们帮你维权。请记住我们的联系方式:

热线:0731-84326110

微博:三湘都市报

微信:三湘都市报微信公众号(ID:sxdsb96258)



三湘都市报微信公众号



三湘都市报微博

基金资讯

嘉实基金李欣:三面支撑 夯实银行股投资价值

过去两个月,A股市场先涨后跌。Wind数据显示,截至2月末,上证指数跌幅为1.44%,28个申万一级行业指数中,仅有5个指数上涨,其中,银行板块表现抢眼,年内涨幅为4.2%。嘉实金融精选股票型基金拟任基金经理李欣表示,金融行业中尤其看好银行和保险板块。对于银行股,他表示,宏观面、基本面和估值面三个层面都将支持银行股未来行情。据悉,嘉实金融精选基金是一只股票型基金,其投资于银行、券商、保险等,该基金界定的金融资产股票不低于非现金资产的80%。 ■黄文成

建信基金王东杰: 2018年价值成长“一手抓”

展望2018年投资机会,建信基金权益投资部联席投资官、建信战略精选拟任基金经理王东杰表示,随着A股市场估值不断趋于合理,权益类资产配置价值正逐步提升。不同于去年蓝筹主导的结构行情,今年市场热点将有所扩散,价值龙头与成长龙头均有机会,投资者不妨价值成长“一手抓”。近期发行的建信战略精选灵活配置型基金能够灵活布局权益资产,聚焦景气行业,旨在为投资者挖掘长期牛股。据了解,建信战略精选灵活配置型基金正在发行中。 ■黄文成

借道“价值精选”主题基金 挖掘赚钱机会

近期大盘蓝筹和白马股承压回调,与此同时,强势反弹的创业板成为市场焦点。然而,多家机构投资者对创业板的反应显得十分理性,虽不乏对优质成长股的青睐,但也十分强调业绩与估值匹配的合理性。长信基金认为,应警惕估值泡沫化,关注低市盈率、买入价格合理、基本面稳健的个股,追求更好的估值和业绩匹配度,多维度精选价值龙头。在此背景下,长信基金打造的长信量化价值精选混合,将“价值投资”作为核心理念。据了解,该基金将由金牛基金经理左金保亲自挂帅。 ■黄文成