



收房遇“货不对板”，承诺的学位无法兑现

买房“陷阱”多，行业专家提醒：看房关注“五证”，留意公示的不利因素

“没有维过权的人，不敢说这两年买过房。”

中国质量万里行消费投诉平台的数据显示，2019年一季度，房地产行业相关投诉就达1190例，其中质量安全类最多，其次为服务、合同类。

如何规避可能发生的买房“陷阱”？在“3·15”即将来临之际，记者梳理了2019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

墙面出现多处贯穿性裂缝

“小区5-7栋多处出现贯穿性裂缝，某户型主卧同一位置还出现了相同的裂缝。而且垃圾站严重影响居民生活环境、小区连廊存在安全隐患……”去年11月14日，长沙光明E城业主易女士很是担忧，“成批量的贯穿裂缝，让人不得不怀疑房子的质量问题。”

解决情况：去年11月14日，记者来到了光明E城。经过协调，光明E城营销部负责人羊先生表示，已召开协调会，将对裂缝进行封闭处理并贴碳纤维，加高4楼连廊高度。同时，在垃圾站上方加盖封闭的房子，加强对垃圾站的清理。

律师说法：湖南三鹏律师事务所律师何晓伟表示，因房屋主体结构质量不合格不能交付使用，或者房屋交付使用后，房屋主体结构质量经核验确属不合格，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。

案例2

约定“无条件入学”孩子却面临分流

“宣传资料、合同都写明12年无条件入学。报名时却被告知学位不够，可能要被分流。凭什么学位房‘变身’学区房？”去年5月，五矿万境水岸业主向三湘都市报记者投诉称，因学校容量不足，小区原本对口的学位“泡汤”。

解决情况：记者从业主方面了解到，经多方协调，去年6月6日，三方召开了协调会议，相关部门表示，之前的教育配套协议有效。根据区教育局对适龄儿童的增长情况做的预测，近三年内，砂子塘万境水岸小学的招生计划可满足小区需求。

律师说法：湖南云天律师事务所杨亲辉表示，如果五矿万境水岸在业主购房前已予以一定承诺，并在相关宣传资料和合同上印有学校事项，但现在承诺无法兑现，属违反《合同法》等法律的行为，业主可就此要求开发商作出一定经济补偿。

案例3

收房时“货不对板”墙面一戳就破

“宣传资料上印的是‘套内无梁’，交房时却一根横梁穿顶而过，这也意味着loft公寓仅能做3.68米两层，还有蜘蛛网一般的消防管道，只有样板房一半面积的落地窗，一戳就掉的墙面……”今年1月收房后，胡女士的烦恼也随之而来。

解决情况：去年1月9日经过记者协调，项目工程部负责人余先生表示，开裂等房屋质量问题，已安排工作人员跟进维修。

律师说法：何晓伟律师认为，如开发商通过展示样板间向购房者就销售商品房及相关设施做了明确的说明和允诺，并对购房者就商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重要影响的，此时该广告宣传内容的对象就已特定化，如违反该内容，应当承担违约责任。

提醒

买房如何不被坑？

“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”是开发商销售商品房必备的条件。《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。

“买房要留意营销中心公示的项目不利因素，其中可能隐藏着重要信息。”业内人士指出，买房要多留个心眼，看房时保留楼书等宣传资料。其中，对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，是可以被视为合同内容的。

此外，该业内人士也提醒市民，如果购买精装房一定要留意交付标准，并注意保存证据，特别是装修价格标准和交付清单，“近年来此类投诉正在与日俱增，往往也很难举证。”



新房验收是房屋质量最基本的保障，可减少日后发现隐患。

贷款买车被额外收取利息 买宝马配置不对，退定金难 买车不花冤枉钱，保留证据很关键

随着汽车从奢侈品变为大众消费品，汽车消费维权也变得司空见惯。在进行汽车消费时如何避免被侵权？遭遇侵权后如何维权成为大家广泛关注的话题？3月13日，三湘都市报对去年报道的两起汽车维权进行了梳理与回访，并对采访了资深的汽车人士、律师，为大家的汽车消费把脉、支招。

■记者 胡锐

回顾

商品与约定不符，退定金遭拒

2019年10月22日，长沙市民巢先生向三湘都市报反映，他于2019年6月19日向湖南弘冠汽车销售服务有限公司（简称：弘冠公司）订购了一台宝马X5，黑棕色内饰，皮质座椅，并交了1万元定金。双方约定于当年7月30日交车，但到了约定交车日，弘冠公司却没按时交车。

直到两个多月后的10月9日，巢先生被通知到店提车，却发现车的配置与他之前预定的不相符，当场提出退定金，并去了另一家经销商购车。之后，巢先生多次要求

弘冠公司退还1万元定金，但屡屡遭拒。

此外，2019年7月1日，长沙市民戴先生向三湘都市报投诉称，他找湖南裕耀汽车销售服务有限公司（简称：裕耀公司）办理车贷业务时，不仅被收取了3000元保证金，还发现10万元的贷款本金莫名变成了11.94万元。戴先生说，他对这多出的1.94万元费用完全不知情，多次找裕耀公司理论未果，于是向媒体求助。裕耀公司相关负责人刘宇解释，多出的1.94万元贷款本金是担保公司收取的利息，但戴先生并不接受此说法。

回访

市场监管所介入，商家退款

“后来问题解决了。”3月13日，巢先生接受三湘都市报回访时称，他的投诉经媒体报道后，引起了市场监管部门的重视。监管部门正要以“收款方和合同签订方不一致”为依据，对弘冠公司等进行立案调查及联合执法时，弘冠公司立即同意退款。2019年12月10日，巢先生成功拿到来

自弘冠公司1万元的退款。

“我的问题最后也得到了解决，谢谢你们的监督报道。”3月13日，戴先生在接受本报回访时也表示，经过媒体介入，2019年7月6日，他与裕耀公司达成了一致意见，即他提前还清车贷，裕耀公司退还他6000元服务费及3000元保证金。对此结果，戴先生表示较为满意。

建议

汽车维权莫畏难，保留证据是关键

长沙一位资深汽车人士表示，消费者购买汽车或汽车服务时，尽可能的选择口碑好、品牌优的商家；然后要有保留证据的意识，比如保存合同、发票、现场拍照等，一旦发生侵权可通过这些有力的证据快速维权。

“首先遇到问题莫畏难。”在湖南芙蓉律师事务所合伙人钟文科律师看来，消费者发现被侵权后可第一时间与经营者协商解决，协商不成便可求助于消费者协

会，及向相关主管部门投诉，实在不行就去仲裁，或者直接到法院起诉，“无论何种方式，保留证据都很关键。”

记者采访还了解到，在向主管部门投诉时，消费者也需针对不同的侵权行为找不同的主管部门。涉及汽车营销违法问题时，可找质监部门；遇到汽车维修问题时，可到交通部门投诉；若遭遇汽车价格纠纷，则可找物价部门处理。