



业主集中在售楼处讨要说法

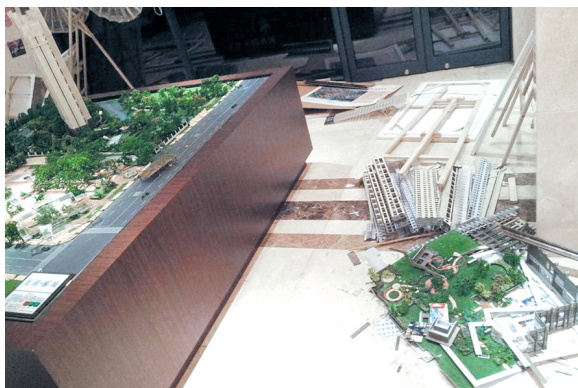
上海一楼盘降价 引发业主围攻

单价下降1/3, 一套房缩水四五十万

“钱付了、贷款还了,可大半年下来,房子压根儿没见着,房价倒缩水三分之一,开发商不给个解决办法,我们全体老业主都不能接受!”

10月23日,上海嘉定区一处楼盘因大幅下调房价,引发已购房业主不满。媒体称上百名业主包围了售楼处,售楼处内部一片狼藉。部分业主称由于降价,房子还没入住已经损失了数十万,接近总房价的三分之一。部分业主还声称房产商的降价行为系“价格欺诈”。

据《上海青年报》



售楼处的沙盘模型被砸毁



业主打出退房的横幅

售楼现场

业主愤怒包围售楼处

“这是欺诈骗你知道吗?这是赤裸裸的欺诈骗行为!”才赶到嘉定区双单路上的“秋霞坊”楼盘,记者即被上百名业主里三层外三层地“包围”其中,对于此次售楼中前来售楼处讨要说法,业主们显得既无奈又愤恨,“孩子还没出生,四五十万元却‘丢’了,这些钱可都是老人们一辈子的心血,你说让做小辈的怎么办,让父母怎么办?”一位业主当场发飙……

前天晚间,上海的气温开始下降,在楼盘售楼处门口更是寒风凛冽。不过,即便如此,“留守”讨要说法的一期老业主们却丝毫没有撤离的意思,他们从售楼处搬出数十把椅子,三五成群地坐在门口,其中,有些人还是挺着大肚子的准妈妈。

往里走,售楼处内部也是一片狼藉,看得出,售楼人员的脸上写满焦虑与无助,一个个默不作声地坐在一边,而他们身边,还有少数听闻大幅打折消息后,前来速速完成签约的新业主,和销售人员的表现类似,他们也没有过多交谈。

事实上,就在前天下午,仅两三百米开外的“龙湖郦城”售楼处,这里也刚出现了上百名老业主“冲击”售楼处的一幕,记者看到,两处大型沙盘模型被严重砸毁,模型材料被拆开丢弃在地面上,楼盘售楼处的“金字招牌”也被砸得残缺不堪。

据附近中介透露,老业主抗议开发商降价已进入第三天,23日冲击“龙湖郦城”售楼处是连日来最激烈的一次,为此,龙湖地产决定取消打折计划。

买房者说 楼盘销售存诸多问题

和“龙湖郦城”售楼处相比,绿地集团“秋霞坊”的售楼处景象要好得多,但上百名业主一直到晚上8点多都迟迟不愿散去,业主的诉求是什么?矛盾焦点又在哪里呢?对此,记者采访了其中据称为主要知情人的杨先生。“房价跳水三分之一还不止,几个月下来,直接损失数十万元,最高的还可能达到六七十万,不但如此,除房价缩水,我们还陆续发现了不少开发商的其他问题。”杨先生说,除房价从最高每平方米1.9万元,暴跌到现在最低的1.1万多元外,开发商楼盘的销售过程也存在诸多“不规

范”之处。

大致可以分为四点:一,交房时间延后,一位业主在买房时销售人员曾许诺明年3月即可交房,可拿到合同后一看才发现真正的交房时间是明年6月。第二,楼盘得房率存在“欺诈”,杨先生表示,售楼时得房率都宣称78%左右,可事实上,只有73%-74%。第三,楼房质量不过关,“有人拍到照片,连样板房都在漏水,我们房子(期房)的质量又如何保证,门面功夫都做不到,实际的房子更不好。”第四,存在霸王条款。据了解,与开发商签署的合同中,对违

约一项,开发商“自罚”仅占总额的5%,而对业主却有总额20%的违约金,明显存在霸王条款,另外,在签合同同时,售楼人员都称现为“最后几套房”必须让购房者迅速完成签约,“说白了,就是‘逼’着你几分钟内签完合同,完全没机会仔细看那些名目繁多的合同条款。”

鉴于这些问题,老业主们遂向开发商讨要说法。

记者在现场还采访了“秋霞坊”售楼处经理卢先生,对于记者提出的问题,他三缄其口,并强调,采访需由公关部门出面,自己不能多说。

律师说法 业主诉求很难获支持

盈科(上海)律师事务所的李文华律师认为,业主们的诉求很难被法院认可。

他指出,从司法程序上看,房价下跌导致经济损失是不能得到赔偿的,房地产置业本身就是一项存有风险的商品交易,这一点业主应有所了解。

另外,就开发商所涉嫌的有关得房率、交房时间不符、霸王条款等违规问题,只要业主在合同上签了名,就表示获得了当事人的书面“许可”,无论

销售人员之前如何“承诺”都很难得到法院支持,而样板房漏水更是无法作为指责开发商“质量不过关”的证据。“毕竟你买的不是样板房,质量好不好得根据自己房屋的实际情况而定,如真不过关,交房后可通过司法途径索赔。值得提醒的是,一般情况,质量不过关主要还是以开发商‘修补’为主,除非房屋结构存重大安全问题,可向司法部门主张退房。”

针对老业主对于降价愤而包围售楼处事件,有开发商曾在此类降价维权纠纷中打了一个极端的比喻,“不要说降价,就是开发商把房子全部送人,也是他的权利,与卖给老业主多少钱没有关系,这是由合同的相对性决定的。”这类合同其实与购买民航机票一样,同一架飞机上,有的人出了全价,有的人是三折,出了全价的人不能因此指责民航欺负消费者。