



房子,已经成为老百姓“三大件”之首,对于很多家庭来说,购房往往是头等大事。虽然买房要牵扯一个家庭的大部分精力,但是购房者仍然会一不小心掉进购房“陷阱”。

那么,购房出现的哪些问题容易成为矛盾点?购房者应该如何维权?有哪些措施可以有效提前避免购房纠纷的发生?在3·15来临之际,市场星报来为广大消费者支招。 ■ 张王林

谨防购房“陷阱” 星报给您“支招”

支招一

交付“定金”
需谨慎

买房过程中,定金与订金虽然读音一样,但一字之差却意义大有不同。在买房认购时一定要分清楚定金与订金的区别。

“定金”是指当事人约定由一方向对方给付的,作为债权担保的一定数额的货币,它属于一种法律上的担保方式,目的在于促使债务人履行债务,保障债权人的债权得以实现。签订合同时,对定金必需以书面形式进行约定,同时还应约定定金的数额和交付期限。给付定金一方如果不履行债务,无权要求另一方返还定金;接受定金的一方如果不履行债务,需向另一方双倍返还债务。债务人履行债务后,依照约定,定金应抵作价款或者收回。

而“订金”目前我国法律没有明确规定,它不具备定金所具有的担保性质,可视为“预付款”,当合同不能履行时,除不可抗力外,应根据双方当事人的过错承担违约责任。需要注意的是,并不是所有的“定金”都不能退还。我国《商品房销售管理办法》第22条规定:不符合商品房销售条件的,开发商不得销售商品房也不得收取任何预订款性质的费用。

所以,购房者在买房过程中,尤其是在支付金额签合同阶段,一定要弄明白定金与订金的区别。

对于购房者来说,为了避免纠纷的发生,以下方面的内容最好在签订认购书时加以明确:

1.购房者应当将相关内容以书面形式明确约定并确认“定金”还是“订金”。

2.购房者与房产商在签订正式合同时对于合同的某些条款无法达成一致时的处理方式以书面的形式加以约定;

3.购房者应当要求房产商将预售证号在认购书中写清楚,并载明如果因为开发商没有取得预售许可证造成合同无效的违约责任或由开发商承担双倍返还定金的责任。

支招二

延期交房
如何应对?

开发商延期交房的原因有很多,除不可抗力(如洪水、地震、火灾、罢工、骚乱等)外,主要包括有以下几种:1.施工未完成或工程未通过竣工验收;2.水、电等市政配套工程未完成;3.道路和环境建设未竣工;4.开发商对规划进行修改导致无法如期完工等。房子迟迟不交付,不仅给购房者带来额外的经济负担,甚至是巨大的精神压力。

事实上,当出现迟延交房的情况后,开发商也许会找出一万个理由,但除了不可抗力或者购房合同中明确约定了免责事由外,其他情形均不能构成开发商不承担违约责任的理由。

在确定了开发商的违约事实后,购房者首先是应该按照双方的合同约定的违约条款向开发商主张权利。如果双方没有约定,则可按相关法律条文规定的要求确定。

根据最高人民法院《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17条规定,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,违约金数额或者损失赔偿额可以参照以下标准确定:逾期交付使用房屋的,按照逾期交付使用房屋期间有关主管部门公布或者有资格的房地产评估机构评定的该地段同类房屋租金标准确定。如果出卖人迟延交付房屋,经催告后在三个月的合理期限内仍未履行,购房者也可以请求解除合同。

而对于拖延产权证的问题,由于开发商原因造成的房产证拖延,应该由开发商承担违约责任。

开发商的行为如构成根本违约,购房者还可以解除合同。同时,如果开发商未经过规划部门的审批,购房者还可以向有关行政主管部门进行投诉,由行政机关追究开发商的行政责任。

支招三

具体问题
具体对待

窗门、墙柱、墙体、房面、地基等出现质量问题,是购房者收房时经常遇到的糟心事。为何房屋质量问题普遍存在?购房者享有哪些权益?购房者遇到这类问题时如何维权?

房屋质量问题,是购房者在维权中遇到问题较为集中的一个方面,其主要原因是多方面的。主要包括住宅楼设计上存在先天缺陷;开发商或者施工方为了追求利益最大化,成本控制的较低,存在偷工减料、以次充好、施工管理不严格的情况等。

商品房质量问题通常可分为以下三种情形:第一,房屋主体结构质量不合格。第二,因房屋质量严重影响正常居住使用。第三,保修范围内的一般质量问题。

房屋质量问题可能在交房时就能发现,但更多的情况是交房时很难发现,等到业主入住以后才慢慢浮出水面,不同阶段出现房屋质量问题的不同处理:

(一)收房时发现房屋质量存在问题。如果收房时发现房屋主体结构质量不合格,或者认为房屋主体结构质量不合格经专业机构检验确实不合格的,购房人有权拒绝收房,并可以要求开发商解除合同及赔偿损失。

(二)购房人在装修入住后,如果出现质量问题,要确定该质量问题是房屋本身的质量问题还是装修的问题:

1.如果是装修的问题,在保修期内只能找装修公司维修并要求赔偿损失。

2.如果是房屋本身的质量问题,在保修期内,购房人首先向开发商提出要求维修,或者在自己维修完后,要求开发商承担全部的修复费用和因为修复而给自己造成的合理损失。如果该质量问题经多次维修仍不能有效解决,并且影响到购房人的正常居住,购房人可以要求解除合同并要求开发商赔偿损失,这里的损失包括装修的费用、房款的利息、损害的赔偿等。

支招四

树立维权意识
合理合法维权

购房者可以采取的维权方式是多种多样的,通常可以采取的方式有:

一、用合法的方式与开发商协商沟通。比如通过往来催告、函件、通知及当面沟通、磋商等理性方式来主张自己的权利。

二、可以请求消协进行调解。

三、向有关行政主管部门反映、投诉。

四、协商调解不成,可以通过诉讼、仲裁等司法程序解决。

近日,记者从安徽省消保委了解到一些维权成功的案例。合肥市消费者张某于2017年7月22日在某房地产公司缴纳了50000元认筹定金,并在8月22日交了777416元房屋首付款,但随后两个月房产公司都没有与消费者签订购房合同。消费者与开发商协商退还首付款无果后,于9月20日向安徽省消保委投诉。省消保委接投后立即约谈房产公司,房产公司负责人也向省消保委说明没有备案的理由。经过多次协商后,房产公司退还消费者购房款827416元。

2017年安徽省消保委对两家房地产公司进行约谈,取得了良好效果。其中一家房地产公司退还9位消费者房款54万元,另一家公司退还了向消保委投诉的消费者的预付款,其中金额最大的一笔是82万。

专家提醒广大购房者,要想更好地保护自身权益,应当努力做到防范在先、维权在后,争取把消费风险降到最低。购房者在购买房屋整个过程中,应当注意相关证据的固定与收集,只要证据充分,就可以在维权过程中争得主动地位。“千万不要采取过激行为,如果行为不当,可能要承担相应的责任。”