

无法办理房产证,如何主张违约金



资料图片

□本报记者 焦曙光

近日,市民王先生、刘先生、金女士等人来电咨询称他们是卫东区某小区的业主,5年前他们陆续在这个小区购买了商品房,现在已入住超过5年了,房产证一直无法办理。他们觉得,开发商违约了,但应该如何主张违约金呢?

开发商超规划无法办证 合同约定违约金过低

据了解,因为开发商在开发小区时有超规划建设,导致房产证一直无法办理。现在这几位业主想和开发商打官司,但购房合同上却显示“自交房之日起90日内出卖人为买受人办理出独立产权证,如因出卖人原因逾期办理产权证的,出卖人赔偿买受人总房价款万分之一的违约金”。

看到购房合同上的约定,市民王先生、刘先生、金女士心中没了底,如果按照购房合同的约定,开发商只要每套房赔几十元钱的违

约金就没责任了,自己就太亏了,而如果不按合同中对违约金的约定,又该如何维权?希望本报及律师能给以解答。

带着市民王先生、刘先生、金女士的疑问,记者咨询了河南大乘律师事务所的马文峰律师。马律师解释说,这是开发商在销售商品房时常用的一个降低出卖人风险的合同条款。如果双方的约定是合理的,人民法院在审理的过程中一般会按照双方的约定裁决出卖人应当承担相应的违约责任。但违约责任约定过低于合理范围的话,买受人也不是没有办法。

根据《中华人民共和国合同法》第一百一十四条规定:“当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金,也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。约定的违约金低于造成的损失的,当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以增加;约定的违约金过分高于造成的损失,当事人可以请求人民

法院或者仲裁机构予以适当减少。”《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释(二)》第二十八条规定:“约定的违约金低于造成的损失,当事人可以请求人民法院予以增加,增加后的违约金数额以不超过实际损失额为限。”

可以看到,在这个合同中,违约金的约定明显过低,对出卖人几乎没有制约力,也无法对买受人合法权益实现真正的保护,该合同条款的约定几乎将风险全部推到了买受人一边。因此,王先生、刘先生、金女士如果通过诉讼程序解决双方争议的话,可以依据上述法律规定,请求人民法院对违约金按照实际损失额进行合理调整。

实际损失若不明 有法律依据可参考

对于逾期办理房产证导致王先生、刘先生、金女士的实际损失额问题,在双方当事人均没有充分证据予以证明、难以确定的情况

下,可以根据《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》第十八条的规定:“由于出卖人的原因,买受人在下列期限届满未能取得房屋权属证书的,除当事人有特殊约定外,出卖人应当承担违约责任:(一)商品房买卖合同约定的办理房屋所有权登记的期限;(二)商品房买卖合同标的物尚未建成房屋的,自房屋交付使用之日起90日;(三)商品房买卖合同的标的物为已竣工房屋的,自合同订立之日起90日。合同没有约定违约金或者损失数额难以确定的,可以按照已付购房款总额,参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算。”

最后,马律师对记者解释说,根据上述法律规定,王先生、刘先生、金女士的实际损失额难以确定的话,可以请求人民法院按照已付购房款总额,参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算。

全国部分银行暂停房地产开发贷 房企:现在资金非常紧张

2018年以来,房企融资通道骤然收紧。《中国证券报》记者1月30日获悉,部分银行已暂停受理房地产行业新增授信,或暂停房地产开发贷业务。同时,信托业人士透露,在严监管背景下,信托公司地产融资业务更趋审慎。中原地产首席分析师张大伟表示,随着监管层严控银行信贷和信托资金违规进入房地产市场,房企融资难度越来越大。

开发贷现暂停

“刚刚得到银行通知,将暂停开发贷的申请,具体什么时候恢复还不知道。”东部某省房企人士陈平(化名)1月30日对记者表示。在陈平接到通知的同时,在全国范围内,已有部分银行下发相关文件,或已暂停受理房地产行业新增授信业务,或暂停开发贷业务。接受记者采访的建行某省分行房贷业务人士表示,目前没有接到关于暂停开发贷或者暂停新增授信业务的通知,不过从1月开始,已比原来更为谨慎。

此前,已有部分银行因开发贷

或房地产贷款违规,被监管部门开具罚单。银行和房企人士表示,监管趋严之下,部分银行在房地产相关贷款业务上会更加小心谨慎。“我们目前没有暂停新项目申报,但也基本没有人报房地产项目了。”中部某银行房贷人士吴佩(化名)对记者表示。

银监会此前明确,2018年将对直接或变相为房企支付土地购置费用提供各类表内外融资,向“四证”不全、资本金未足额到位的商业性房地产开发项目违规提供融资等行为进行重点整治。

某信托研究人士李峰对记者表示,2017年信托的房地产融资业务做得比较多,从投向来看,新增业务上升比较明显,而目前房地产是属于被重点调控的行业,监管层肯定会加强对信托房地产融资的监管,因此信托业地产融资受到的监管压力较大。

土地流标凸显资金紧张

“现在资金非常紧张。”某房地产资深人士1月30日接受记者采

访时感叹。

近日,北京土地出让出让也频现流标。张大伟表示,对于企业来说,银行授信资金紧张,信托融资难度越来越大,面对高成本的地块,未必能够吃下来。

1月以来北京土地出让市场已有3宗土地流拍。张大伟称,土地流标开始出现,显示房企资金压力越来越大。

吴佩表示,在目前开发贷暂停而地价上升的形势下,对房企来说,找钱更加困难。

李峰称,整体来看,2018年房地产信托融资肯定比去年紧得多,从信托公司角度来看,特别是拿地项目和“假股真债”的项目比较难通过备案,现在都想做“真股”的项目,而这种“真股”的项目比较少。

资金向租赁倾斜

“房企今年可以多从租赁着手。”李峰建议。上述多位银行人士对记者表示,目前授信对于租赁类的地产项目较为开放,相关授信发放周期也比较短。

碧桂园平顶山片区业主答谢盛典圆满落幕

本报讯 放下心里的“包袱”,抖一抖生活的包袱!1月27日,2018碧桂园平顶山片区业主答谢盛典——嘻哈包袱铺相声专场在平顶山体育村圆满落幕。这场表演分为下午和晚上两场,将近5000人观看了此次演出。

据了解,此次相声专场表演是碧桂园平顶山片区奉献给业主的一场欢笑盛宴,而被称之为京城最潮的80后相声团体——嘻哈包袱铺的表演,在北京也是一票难求,此次来到平顶山的表演也赢得了观众的欢呼与喝彩。1月27日下午,演出还未开始,炫酷的灯光秀加上嗨翻天的音乐,瞬间把气氛点燃起来,不管是在视觉还是听觉上,都呈现出美轮美奂的效果。

嘻哈包袱铺专业的相声演员身着大马褂,段子新潮爆笑,说学逗唱样样精通,台下的观众一边捧腹大笑一边拍手叫绝。著名相声演员大虎和小虎表演了《疯狂电台》与《我为歌狂》,他们还会B-box,唱功也是了得。杨明华与刘明远,作为90后的小鲜肉相声演员,他们的表演新潮活泼。在夜场节目表演中,他们与台下观众互动,拉近了与大家的距离,气氛火热。这些专业的相声演员为鹰城人送来了欢乐,用完美的舞台表现力,为2018碧桂园平顶山片区业主答谢盛典画上了圆满的句号。

活动现场,碧桂园平顶山片区物业负责人张亚龙经理给大家讲解了碧桂园·应国府未来五星级家园的模式。现场还有激动人心的微信抽奖,使气氛达到高潮。碧桂园平顶山片区有关负责人表示,两场欢乐的相声演出,让鹰城人收获了满心的欢喜和畅快,他们也十分感谢鹰城人对碧桂园的支持与关注。★ (焦曙光)

沁园净水专家特约栏目

净水器出水小怎么回事?

家住市区三七街三环佳苑小区的市民王女士问:家里安装了净水器,用了一段时间发现出水量变小,这是咋回事?

中国沁园集团平顶山负责人答:现如今很多净水器都是单泵驱动,就是为了防止水压不稳定,进而对净水器的出水量产生影响。所以净水器的出水量如果突然变小,很可能是进水水压变低了,无法保证净水器正常启动。这个时候的常规解决方案是增装增压水泵。

净水器出水量变小还可能因为滤芯或者滤芯组合堵塞,需要清洗或者更换。净水器有三级以上过滤材料的机型,采用的都是滤芯组合。所以当出水量突然变小,则要请售后人员对滤芯组合进行更换。

(武秋红)

沁园 净水专家
商用大型设备展厅
沁园展厅:平安大道与一矿路交会处路北
7010741 13603756515