

# 诚信“人欺天不欺” “前车之鉴”须牢记

一年一度的3·15国际消费者权益日即将启幕,中消协近日发布2019年3·15的主题是“信用让消费者更放心”。而在各种消费中,房地产的消费尤为重要,不仅是因为其交易的资金量大,更是由于买房对于人生实在太重要了。

阳春三月里,正是楼盘开盘、破土动工、装修装饰、交验新房、乔迁新居的繁忙季,如果因为买了一套有瑕疵或不舒心的房子而特别闹心,这是谁也不愿看到的事。在此,本刊梳理出近年来全国各地有关房产问题的个案,并邀请业内人士对其中的典型案例进行解析,希望鹰城购房者阅后少走弯路。



## 苦苦等待收房 却见到一套“裂缝房”

据《无锡日报》报道,2015年3月12日,无锡市民吴先生等待了两年多的新居进入交房环节,但当他看到楼板上一条3.5米长的裂缝后直叹息。“如果是一般的表面裂缝也就算了,验房师说这是一条穿透性

裂缝,通过这条裂缝,水可以一直流到楼下的天花板。”

据报道,2013年,吴先生贷款购置了无锡市观山名筑三期14号87栋的一套房屋,当时售楼人员告知2014年年中即可收房,然而却迟

来了大半年。“其实房子早就建好了,但是由于部分验收不达标,迟迟不能进入交付程序。”知情人士这样对吴先生说。

这样的“裂缝房”肯定是吴先生不想要的,为此他提出换房。开发

商却要吴先生签一份承诺书,表明不管以后发生何种纠纷,均由本人承担。面对这一份单方面制定的承诺条款,吴先生拒绝了。后来他从负责观山名筑多个楼栋验房的验房

师处获知,是开发商为了节省成本向建筑设计方提出压低建筑成本的要求。而施工单位为竞标成功不断压低报价,为了获取利润空间不得不在建筑用材和施工质量上打折扣,最终导致这批楼盘中的一部分质量问题较为突出。

## 开发商“拍架”购房者拿不到房 一家人在售楼部安了“家”

据《扬子晚报》报道,去年6月,在江苏省宿迁市洋河新区南大街一个新开发的小区售楼部里,楼盘的模型还摆在沙盘里,但售楼人员早已不见了踪影,里面摆放着两张床,

还有煤气灶、锅碗等生活用品,农妇胡敏已在此安家近半年。记者了解到,胡敏因老家房子被拆,从该售楼处全款购买的新房又逾期,迟迟不能交付,只好住到这个售楼部里。

更让胡敏无奈的是,这套新房本来准备给儿子结婚用,结果由于迟迟拿不到房子,最终这桩婚事黄了。像胡敏一样,交了钱却迟迟拿不到房子的还有不少。后来,记者了解到,该

小区的房子早已盖好,且确实是现房,就差道路绿化、水电等后期工程了。但因为开发商两个老板闹矛盾,导致迟迟无法交房,逾期已久。

随后,经过该行政区域相关领

导多次协调,初步达成了如下意向:优先保证购房者的居住问题。由于建设方没有资金向前推进,委托第三方完成后续建设,达到交付条件后,尽快把房子交到业主手中。

## 急于卖房同中介签下“独家代理销售”协议 中介找到买主后报价比他高12万元

据《南方日报》报道,去年11月初,广州市民杨先生欲以118万元的价格出售其位于海珠区江燕路的一套小户型住房,售房信息在某网站发出的当天就接到了几十个看房电话。

可是,来看房的人并非真正的买主,而是中介公司的经纪人。

其中一名经纪人更是极力劝说杨先生和他们公司签订“独家代理销售”协议,并给杨先生讲解了协议的内容,约定一旦房子在3个月内没有售出,杨先生不用退还押金。该经纪人还声称,他们一旦“独家代理”了杨先生的房子,就会在各个网站上

将该房屋的信息置顶推出,很快就能将房子卖出去。杨先生一听心动了,于是答应签订“独家代理销售”协议,同时也收了5000元的押金。

万万没想到的是,在签约的时候,中介又拿出了一份承诺书让杨先生签字,并解释说这份承诺书

与“独家代理销售”协议构成不可分割的组成部分,缺一不可。承诺书里列明了杨先生出售该物业的实收房价款,并明文规定“对于超出实收房价款部分,本人愿意无条件一次性奖励给贵公司。本人对此承诺绝不反悔”。

因为杨先生确实是着急卖房,再加上中介人员再三担保能在约定时间内售出该房屋。另外,该中介收取的佣金费又极低,于是杨先生签了合同。目前,该房屋已找到买主,而中介给出的报价比杨先生的实收价足足高了12万元。

## 买房“送面积”竟是违建 购房者至今维权难

据人民网报道,两年前,上海市民蔡先生在普陀区中骏天誉家苑小区购买了一套精装修房,可在签过商品房买卖合同后,蔡先生发现开发商卖房时所宣传的“赠送面积”竟是违法建筑。

记者采访了解到,2017年10月,蔡先生经朋友介绍,看中了中骏集团位于上海市普陀区万泉路122弄的

中骏天誉家苑小区一套价值逾1900万元的精装修房。1个月后签订了房屋预售合同,首付约850万元。

由于开发商当时宣传赠送面积,蔡先生本来还挺高兴,可没想到,他的噩梦就此开始。等到交房时,蔡先生才发现屋顶漏水;同时,维修过程中发现两层地面的每块大理石都有十几个砂眼,维修时间需1年之久。

更让他意外的是,开发商宣传的所谓高得房率,其附赠面积竟然是违法建筑,二楼的主卧、主卫、衣帽间、次卧次卫全是违法加盖的,连一楼的厨房都是开发商将阳台改造的。蔡先生认为,开发商通过私自篡改普陀区规划与土地管理局的审批图纸,违法加盖房屋面积来获取非法利益。

为解决房屋维修与违法搭建等

问题,蔡先生曾多次要求与开发商中骏集团沟通,但始终未果。随后,他又联系到中骏集团上海公司某总经理进行多次沟通,对方曾一度同意退房并赔偿银行贷款利息。然而,蔡先生却在去年12月13日收到了中骏的交房通知书。同时,蔡先生再次登录中骏集团官网时发现,原本展示关于天誉的介绍以及

户型图页面已被撤去。

由于疑似违建面积已与房屋合法面积“粘连”,普陀区万里街道城管执法中队后续将请有资质的第三方机构评估,并商讨可行性方案。但蔡先生近期对记者表示,关于小区内房屋违法建筑的问题至今仍未取得任何进展,也无相关责任人与其解释并解决。

## 两次交房均爽约 延期交付惹争议

据人民网报道,4年前的3月15日当天,300余名景枫里外城的业主聚集在南京3·15主题广场,投诉该楼盘“延期6个月交付却拒绝赔偿”。

据了解,景枫里外城延期交付一事共涉及1284户业主,为当年南京3·15活动现场投诉人数最多,涉及金额最大的一次维权。记者当时了解到,开发商同业主签订的合同约定交付日期为2015年2月1日。

但在2014年9月,不少业主收到开发商的一份告知函:“因为青奥会,市政府要求南京所有工地停工两个月,房屋交付日期第一次延迟至2015年的3月20日。”

令业主们更加无语的是,3月20日眼看就要到了,开发商却在当年3月初又口头通知业主,赠送的面积需要在验收之后才能改造,要等到2015年的8月1日,小区才能

整体交付。

关于赠送面积的改造,业主们表示,当初在签完房屋预售合同后,置业顾问还让业主签署了一份房屋改造承诺书,并收取业主100元房屋改造费。但承诺书里并没有写明改造时间,也未指出会因房屋改造导致延期交付。接着,有业主发现开发商最新提出的改造协议和他们之前签的房屋改造承诺书内容并不相

同。而且开发商方面还称,等到赠送面积改造完交付后,交付的那笔钱还得由业主支付。也就是说,业主不仅得不到赔款,还要自己倒贴。开发商接受记者采访时,对“第一次延期交付”的说法表示认可,并一再强调“受青奥会影响”是不可抗力因素,不需要承担责任。而关于改造赠送面积导致的延期交房,开发商则回应与自己无关,“这是业主

和施工单位签署的协议,不在购房合同范围内”。

针对此案,本刊近日采访我市房产领域从业者和律师获知,房屋在交付前,其所有权仍归属于开发公司,即使购房者签署了购房合同,也只是归属“准业主”范畴,他们是无权与施工方等第三方单位签署相关协议及合同的,即使签署,也可视为无效。

## 申请房屋“装修贷”要谨慎 别让血汗钱打了水漂

今年初,新华社旗下“新华视点”的记者调查发现,一些沉淀资金、积极扩张的互联网平台由于运营不规范,去年底至今已倒闭多家。其中主打“装修贷”业务的上海互联网装修平台优居客破产倒闭,上千业主的装修款被卷跑。很多业主的房子装修变成半拉子工程,业主面临装修队和银行的双重逼债,压力“山大”。

本刊记者在随后的市场调查

中发现,“装修贷”在我市已不鲜见。“装修贷”是由银行或者消费金融公司推出,以家庭住房装修为目的的无抵押个人信用贷款。有金融业内人士认为,“装修贷”可以整合装修业主、装修公司 and 银行三方资源,使装修公司获得更多装修业务机会,缓解业主装修资金的压力,增加银行个人装修贷款的业务量。但由于互联网装修平台运营管理不规范以

及盲目扩张等问题,容易出现倒闭、跑路等失控现象。

近日,在我市某家私企上班的赵亮(化名)购买的一套三室一厅新房交了房,他想尽快将房子装修好入住,可是首付和月供让他和妻子够折腾的了,还欠下不少债,如何筹资装修资金更是让他头疼不已。

经同事指点,赵亮到一家银行咨询办理装修贷款业务,却被告知

其贷款额度有限。无意中,他在网上搜索到一家互联网金融公司推出有“装修贷”。一咨询,贷款额度比银行多不少,但利息却不低。听说网上“装修贷”风险不可控后,赵亮彻底放弃了。

市金融工作局和平顶山银保监分局有关人士接受本刊记者采访时表示,银行对“装修贷”的整体风险控制还是有效的,但一些互联网金

融平台开展“装修贷”的背景却比较复杂,有的自身开办有银行,有的与银行和保险公司有业务联系。曾有网友集中在线投诉这种平台的装修贷款利息高,放贷后当时就把利率扣除甚至卷钱跑路等问题。因此,上述两部门建议,如果市民申请者个人征信情况较好,属正规单位职工,为稳妥起见,最好向银行申请办理“装修贷”业务。(吕占伟 整理)