

# 3·15 问卷调查 房产投诉真不少

本月初,平顶山日报传媒集团在旗下公众号“平顶山微报”发起了一份3·15消费调查问卷,截至目前收到的699份调查问卷数据显示,16个行业领域中,对房地产的满意度仅为4.15%,在这些行业领域中位居偏下游;22.83%的受调查者认为房地产领域的投诉最难维权。在这些投诉中,房子质量差、价格高、延期交房的投诉居前3名,分别为16.19%、17.27%和19.30%。

3·15国际消费者权益日在即,本刊结合最近接到的购房投诉和采访中遇到的典型案例,并请专业人士进行解读,以供鹰城购房者参考。

## 这些房迟迟未交 这些证迟迟没办

□记者 吕占伟

本报讯 3月7日,平顶山晚报同名官微推出3·15消费维权线索征集令后,截至目前收到了大量的房产投诉。其中反映最集中、最突出的就是延迟交房和房产证不办理等问题,记者对此进行了归纳、整理和采访。

### 多个楼盘被投诉延迟交房

其中,“真诚”“幸运星”“事事如意”等多名微友反映:他们是平顶山市凤凰御景的业主,2012年交的房款,说好2014年交房,可至今房子遥遥无期。一名业主哭诉,“一家老小在外租房居住,辛辛苦苦挣的血汗钱交给了开发商,到现在看不到交房的希望,全家老小身心疲惫,精神上备受煎熬”。

据湛河区委调查了解,这些微友反映的情况属实。该项目2012年开工建设,由于手续和资金原因,工程时断时续。该项目8栋高层主体全部封顶后,因“五证”不全和资金等问题处于停工状态。2017年7月以来,湛河区就成立了凤凰御景问题楼盘协调推进工作组,定期召开协调推进会,加强工作协调和沟通,加快开发企业《建筑工程施工许可证》办理进度,听取购房户代表诉求,共同协商推进凤凰御景项目《建筑工程施工许可证》和《商品房预售许可证》办理。目前,开发商平顶山市亿利房地产开发有限公司正在联系贷款事宜,贷款到位后将立即复工建设。

微友“宇”木。易”反映:佳田新天地楼盘迟迟不交房,合同写的是2018年5月31日交房,后来又给个通知说,因环保推迟到2018年12月31日交房,可是到现在还没交房,也没有开工;多次询问无人给予合理说法,也未按合同进行赔偿。

对此,新华区委给出的解释是佳田销售部已提前通知各个业主并承诺对业主进行补偿(统一免去6个月物业管理费),交房时



图文无关

间定为2019年4月,欢迎业主们进行监督。

有匿名微友反映:2010年至2014年,不少业主在马庄转盘附近一个名为立威山小区的项目购买住房,签订商品房认购协议书时合同明确约定3年内交房,并明确保证“五证齐全”,可到了约定的交房时间,却迟迟没有交房的迹象,业主打电话向售楼部,被告知交房时间需要向后推迟,但具体时间不确定。有部分业主找到该项目的开发商要求退款,该公司也迟迟不办理退款事宜。

湛河区委对此事调查的结果是,立威山项目是由平顶山市立威房地产开发公司2010年开发建设的城中村改造项目,于2011年2月21日被平顶山市城市建成区村庄开发改造和旧城改造联席会议认定为城中村改造项目。由于受到近年来经济大环境的影响,给开发公司贷款和融资造成了一定的困难,出现了资金短缺,致使建筑商工程款没按节点拨付到位、工程建设手续办理迟缓,项目处于停工状态。

还有微友投诉卫东区上上城

小区“入住8年至今没有一证”的问题,称“2008年买了上上城的多层房子,说是城中村开发,证件都齐全,现在过去10个年头了,还是没有过一个证件,不知道要等到猴年马月才能办好。”

卫东区委调查此事后回复称,上上城小区由平顶山市嘉盛达房地产开发有限公司负责开发建设,由于小区建设过程中存在多占土地、超规划建设等问题,致使不能办理房产证。上上城小区已列入全市问题楼盘台账,正在进一步处理中。

此外,“风中夜”“追风”等微友反映:“鹰城集团开发的香港城,2012年全款买的房,到现在还没有完工,交房无期。”“不签合同,八年没交房,坑你没商量。”

### 交房延迟原因无外乎这两种

记者日前多方采访和查询了解到,商品房交付中关于逾期交房的特殊原因主要包括两种情况:一是因法定或约定的事由不需要承担违约责任的延期交房;另一种是开发商自己的原因

导致延期交房,这需要承担违约责任。

有法律界人士解释称,对于开发商自己的原因导致的延期交房,除非合同中有不平等的条款约定,一般都可以要求开发商承担责任。但在实际中,开发商往往会以第一种事由来进行抗辩,也就是开发商一旦延期交房就会说是法定原因或者约定原因。

法定原因一般会辩称遭遇不可抗力。在这种情况下,开发商在规定的期限内通知买受人,除双方协商同意解除合同或变更合同外,出卖人可以予以延期。此时,购房者由于缺乏法律知识,很容易被开发商蒙混过关,自己的权益受到损失但是没有追究。

约定原因是指开发商在示范合同文本第二款规定的不可抗力之外又规定了一些第三方原因,这些原因可以免除开发商逾期交房的违约责任,如由于市政基础设施原因或公共设施原因导致的逾期交房等。这种情况下,需要购房者签合同同时擦亮双眼仔细辨别,能咨询律师最好,尽量不让开发商扩大免责范围。

### “全民经纪人”

### 有奖励?

听起来很美,领到手不容易

□本报记者 吕占伟

去年8月,市民王先生向本刊反映:2018年下半年,他被熟人推荐到市区凌云路上的银基御府项目认购了一套花园式洋房,并很快交了定金,签了合同,交了首付。王先生说,他这个熟人并未买过这里的房子,其推荐自己买房走的是“全民经纪人”程序,根据“全民经纪人”的设置,自己跟开发商成交后,从中介介绍成交的熟人可以拿到1%的佣金。但是令人意外的是,再有一年多就交房了,置业顾问说好的1%的佣金却没有了下文。王先生和熟人跟售楼部交涉多次无果,后来被告知拿不到这部分佣金了。

随后,记者以“被王先生推介买房的意向客户”的身份两次跟随王先生来到该售楼部,均见到了该房产项目的销售经理公司负责人和该房产项目的直接销售部门负责人兼置业顾问。双方均回应称,“全民经纪人”购房激励制度已经取消,正在为王先生关于1%佣金的诉求走申请程序;双方还表示,王先生通过熟人“全民经纪人”认购房屋后,由于“当时在系统中忘了登记王先生来访记录”,因此视为王先生是自己来认购的,导致熟人应获得的相关佣金无法兑现。

王先生认为,这是售楼部的管理漏洞,过错不应由客户承担。记者又向售楼部咨询得知,“全民经纪人”购房激励计划由于存在设计漏洞,除王先生外,也收到过其他客户的类似投诉,因此该计划已被取消。今年初,记者获悉,王先生最终讨回了应得的这部分佣金,但是“心里很不痛快”。

在随后的走访调查中,记者还发现,我市九龙广场等相关项目也实施过“全民经纪人”购房激励计划,网上还有关于“全民经纪人”的回馈活动邀请。

河南大鑫律师事务所律师王光辉日前接受记者采访时表示,“老带新”“全民经纪人”奖励其实是一种居间合同关系的反映。在现实生活中,公民个人作为居间人的居间行为,确有存在的必要性,法律无法从根本上予以限制或禁止,只能从立法上予以引导和规范。公民的这些居间活动,只要符合《中华人民共和国合同法》规定的居间制度的基本原则,就应予以认定,不能苛求居间人必须具有法定程序核准的特定主体身份。但是,对于从事某些特殊领域和高度专业化的商事领域,如房地产、证券、期货、保险等的居间活动,必须实行主体资格认证制度,在这些商事领域从事居间活动的,必须取得相应的主体资格,否则就不受法律保护。

## 上海映象业主难圆“安居梦”

□记者 吕占伟

本报讯 近日,市民李先生向本刊反映:他6年前交5万元钱订购了上海映象3号楼30楼的一套住房,开发商为河南益宏嘉业置业有限公司。2014年交满首付15万元,开发商承诺2016年交房,但是到时间后并没有交房,开发商又让业主签订了商品房买卖合同,重新约定交房日期为2018年10月31日前。然而,到去年底,开发商依然没有如期交房。

与李先生类似遭遇的还有赵女士。她是全款购买的该楼盘房子,也在3号楼,房款交了448万多元,到现在3号楼的外墙还没有粉刷,为此她找了开发商很多次,一直没有得到明确答复。

河南益宏嘉业置业有限公司上海映象项目销售经理向记者解释,该项目部分楼盘确实约定2018年10月31日前交付使用,但由于多种原因,公司在2018年4月以前有很长一段时间没有开工建设,未能如期交付;公司已经给业主解释过,现在公司已经下达了赶工要求。

商品房购房合同上对于延期交房的责任划分有何界定?本刊记者日前从某楼盘一份《商品房买卖合同》上看到有“遭遇不可抗力,且出卖人在发生之日起60日内告知买受人”及“出卖人可据实予以延期”等规定;关于出卖人逾期交房违约责任,除前述规定的特殊情况外,逾期90日但买受人要求继续履行合同的,出卖人应按日向买受人支付已交付房款万分之一的违约金。

## 惠泽园部分商品房延迟交房

□本报记者 吕占伟

2018年5月1日,根据购买惠泽园27号楼商品房买卖合同要求,本应是交房的日子,可开发商延迟交房。业主咨询置业顾问得知,由于蓝天工程,延迟交房到2018年10月。

“合同中明确规定,在遇到不可抗力因素,开发商需提前60日告知业主。为什么我们到5月1日交房日期仍没有接到开发商任何通知;根据合同要求,延迟交房需支付业主违约补偿,别的楼盘延迟都有补偿,为什么我们没有?所说的蓝天工程,开发商也并没有给我们出具政府正式文件;具体什么时候交房,开发商也没有给我们一个确切的日子,只是置

业顾问说大概10月交房。一辈子辛辛苦苦,花几十万买一套房子,得到的确是这样的托词……”

随后,记者通过市房管中心和湛河区委了解到,“经调查,根据双方购房合同约定,27号楼应于2018年5月1日交房,确实存在延期交房的事实”。在调查中,未发现开发单位向购房群众提供“已履行提前告知延期交房”的证据。

市房管中心和湛河区委于2018年6月19日约谈了惠泽园项目开发单位相关负责人,开发单位书面承诺2018年10月底之前一定达到交房条件。对于对延期赔偿有异议的购房者,上述两部门建议“可按照双方合同约定,通过法律途径维护自身权益”。