

首次买房未成,一把酸涩泪

# 您的“买房故事”在哪里? 快说与本刊听听!



资料图片

□本报记者 吕占伟

您第一次买房是怎样一种经历和感受?反正在已到天命之年的老王心中,它属于一段酸涩的记忆。“第一次买房是一次很不愉快的经历,我很想吐槽一下,希望给即将‘上车’的人提供一些借鉴:一定要看好购房合同,盯紧工程细节,保全好证据,以防万一!”近日,市民老王在给本刊发来的电子邮件中这样写道。

上个世纪90年代末,老王在我市已经拥有了一套单位分的房子,虽然房子只有60多平方米,但好在老王对居住条件向来要求不高,且当时孩子还小,慢慢也就住习惯了。可那几年,身边买房子的人越来越多,听得多了,老王也动起了心思,仔细考虑一番,觉得还是“鸟枪换炮”买个三室一厅更好,于是开始留意起楼市信息。

找房源花了老王不少的时间和精力。以前从不看广告的他,那段时间每天拿到报纸的第一件事就是看楼市资讯,在综合考虑

各方面因素后,老王选择了离单位和家比较近的一个楼盘。“房价是我和售楼处协商的,一开始销售方坚决不让步,后来我说还得‘货比三家’,再去其他楼盘转转,他们才答应跟我签了合同。没想到一系列的麻烦接踵而至。”

看到房子一天天盖起来,他开始提前盘算起装修的事了。可是,老王有次到工地查看施工进度,发现施工队铺设的管道里竟然没有暖气管道!合同里对暖气设施这一项明明写进去了,这是咋回事?老王去找售楼处讨说法,却发现原来的销售团队已经撤了,该团队竟是当初开发商聘请的外部一个销售代理公司。

“我找到开发商要求退房,可开发商无动于衷,我只得向住建和房管部门投诉。过了近两个月,开发商才勉强同意退我房款,但却以找领导签字、领导出差未回为由一再拖延退款事宜。”

在老王和相关部门的不断督促下,最终,开发商分了好几次才将当初交的首付款

全部退给了他。

“我想有个家,一个不需要多大的地方”这句歌词唱出了多少人的心声。人人都有一个家的梦想,因为这个梦想,我们为之而奋斗,只因房子不仅是我们的港湾,更是折射了一个家庭的喜怒哀乐,每天都有无数部有关房子的人生剧情在上演。或许您不在买房,就在买房的路上,如果您正迷茫在买房的途中,想必在买房这条路上您有很多的酸甜苦辣需要与人诉说。

如果您是在平顶山买过房的,欢迎分享您在买房过程中的经历,比如,可以谈谈最终是如何抱得新房归的,您在同物业和邻居的相处过程中发生了哪些事。当然,也可以谈谈您的买房计划:是打算买市中心的房,还是选择城乡结合部的呢?抑或是“返乡置业”?都可以向本刊投稿。

“买房故事”征集方式:稿件请发邮箱 pdsbwlbzw@163.com 或致电 4973586,要求是真实的买房经历(请在来稿中注明真实有效的联系方式)。

## 房屋套内建筑面积 小于合同约定面积 属“正常误差”?

律师:商品房面积误差绝对值超3%,买受人有权退房

□记者 吕占伟

本报讯 近日,市民周先生向本刊反映:他前年购买了市区一套110多平方米的商品住宅,近期交房时,他发现交付使用的房屋套内建筑面积比商品房买卖合同约定的面积少了将近4平方米。“开发商说这是属于合理的误差,不给我补偿。我想退房,开发商更是不同意。我该怎么办?”

10月29日,记者就此采访了河南大鑫律师事务所的王光辉律师。“周先生所投诉的开发商已经违背了市场交易中的诚实信用原则。我国明确规定了诚实信用原则的法律法规有《民法通则》《合同法》《担保法》《消费者权益保护法》等多部。”

王光辉说,诚实信用原则是民商事领域的一项基本原则,房屋买卖合同的双方当事人应严格按照合同的约定履行义务。出卖人交付使用的房屋套内建筑面积或者建筑面积与商品房买卖合同约定面积不符时,合同有约定的,按照约定处理;合同没有约定或者约定不明确的,按照法律规定处理。出卖人没有按照合同约定履行义务,属于违约行为,应承担违约责任。

此外,《商品房销售管理办法》作为部门规章也对违反诚实信用原则作出了惩罚性规定。该办法第二十条规定:商品房面积误差绝对值超出3%时,买受人有权退房。买受人不退房的,产权面积小于合同约定面积时,面积误差比绝对值在3%以内部分的房价款由开发商返还买受人;绝对值超出3%部分的房价款由开发商双倍返还买受人。

“《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》第十四条中也有相关规定。”王光辉说,若出卖人交付使用的房屋套内建筑面积或者建筑面积与商品房买卖合同约定面积不符,合同有约定的,按照约定处理;合同没有约定或者约定不明确的,按照以下原则处理:若面积误差比绝对值在3%以内(含3%),按照合同约定的价格据实结算,买受人请求解除合同的,不予支持;若面积误差比绝对值超出3%,买受人请求解除合同、返还已付购房款及利息的,应予支持。

## 楼市促销套路深 确定购买意向向前需多方了解信息

据《广州日报》报道,随着楼市促销风刮起,不少特价或一口价房吸引着购房者作出购买决定,但稍不注意可能会碰到各种状况。王先生(化名)近期就碰到这样的烦心事,说好的一口价房,在购买中怎么就慢慢加价多出了近9万元,深感被套路的王先生萌生退意,但到了已经签完认购书交完定金的阶段,退定艰难。业内人士表示,在促销环境下,购房者在确定购买意向之前需要多方了解各种信息,包括楼盘本身、按揭贷款、支付方式等,不要等到已经交钱签约阶段再纠结后悔。

### 促销价很诱人,执行中状况不断

今年8月,在传统的楼市旺季“金九银十”之前,不少楼盘开始出现促销优惠。王先生就是接到一则促销信息,决定去增城看房,了解具体价格和户型后,168万元90多平方米的一口价房让他立即下定了购买决心。

交了3万元定金,在签认购书过程中,他才发现带他购买的销售人员并非楼盘的销售,而是其他带客中介,他给王先生写了一份承诺书,表示由他支付3.8万多元的首付款,这相当于房价减了3.8万多元。而在申请商业按揭贷款的过程中,王先生发现办理贷款只指定一家银行,并且要求购买银行的8个理财产品。购买第二套房的王先生,由于流水没能通过银行的审核要求,申请的50万元贷款只能

获批30万元,需要自行解决20万元的资金缺口。在被推荐各种信贷不被王先生接受后,他决定还是使用公积金贷款。但此时就要在总房价基础上增加三个点的费用,再加上5万元的电商费用,最后王先生的购房价格是177万多元,和当初他想要购买时的168万元一口价相差近9万元,这让他有些不能接受。因此,他提出退定的要求,在各种沟通未果的情况下,甚至到住建部门去反映。在住建部门的协调下,退定事宜还在持续进行中。

### 签了认购书,听闻楼盘质量纠纷想退定

周小姐决定购买正在退定的这套房时,也是被楼盘的促销所吸引。为了孩子读书,在从销售人员处了解到楼盘的促销价格后,周小姐很心动,几乎没花多少时间就作出了购买决定,并交付了3万元定金以及“5万抵10万”的团购意向金。不过在签订认购书后,周小姐听到楼盘的业主正在为质量问题维权。她在网上查询了一下,发现楼盘被媒体报道的质量问题一直没解决,她觉得这非常影响居住生活。因此,周小姐提出想退定,自然没有获得同意,她一直在和楼盘就这个事情进行周旋。周小姐听说有人通过机构退定成功后,还去签订了一份退定的劳务委托协议,提供认购书复印件给对方,如果退定成功则支付定金45%的佣金。

业内人士表示,为了实现促销尽快走货,楼盘会进行各种渠道的销售,并提供更高的销售佣金、联合代理、一二手联动等方式,让楼盘的销售人员多元化,也容易为实现签单而对购房者信口开河,引导购买等情况。像王先生获得的承诺减免3.8万元就是中介带客促销的一种,在维权过程中,这样的承诺书难以获得认可,相当于中介人员的个人行为,与楼盘不相关。因此,购买过程中,要格外注意销售人员的身份,对于口头承诺最好可以保存证据,并注意获得楼盘负责人的认可和签字。

数据显示,9月多地整体市场成交已出现放缓,市场调整压力正在增大。长期调控之下,加上近期供应放量,购房者选择增多,观望情绪加重,决策周期延长,成交明显放缓。多家机构预计,结合“金九银十”期间市场的平淡表现来看,市场调整预期逐渐强化,购房者的观望情绪或将加重。在这样的情况下,楼盘促销打折的概率进一步提高,购房者在购买促销房的时候需要将价格及相关附加条件搞清楚,避免交钱之后再产生纠纷,而追讨无望。

### 消费提醒:

#### 能退定的情况很少,交钱前最好约定好

事实上,在支付了定金签订了认购书之后想要退定是比较困难的。定金是合同履行

前的一种担保方式。它与可以退的订金是不同的,买房时一定要问清楚是定金还是订金。如果确认是要交定金了,在这之前需要对自己选购的房子等各方面都考虑齐全且确认会购买不会有其他意外。定金是一个规范的法律概念,是合同当事人为确保合同的履行而自愿约定的一种担保形式。《合同法》中规定:商品房交易中,购房者履行合同后,定金应当抵作价款或者收回;若购房者没有履行合同,则无权要求返还定金,开发商不履约合同的,应当双倍返还定金。

定金在一般情况下是不退的,尤其是出于购房者自身原因。这其中最常见的状态是,因个人征信贷不了款,或贷款额度不够,导致商品房买卖合同最终未能签订,则购房者无权要求开发商返还自己缴纳的定金。

如果要退定金是有一定条件的,即因合同条款达不成一致意见可以退,因卖方未取得预售(销售)许可证或者买方不具备购房资格而导致双方未能签订正式合同或者正式合同无效的,应按无效合同处理,卖方应将定金返还。认购书或购房合同中,对于退定金的条件有约定的话,只要情况符合退定金的条款,也可以依据认购书或购房合同让开发商退定金。因此,在交钱和签合同之前可就相关问题进行约定。

(刘丽琴)