

## 楼市315

## 热销背后,扒一扒那些“房”恼

■本报记者 吴帅 通讯员 刘婉莹

去年以来,衡阳房地产市场持续火爆,在成交量与日俱增的背后,同样也引发出一系列在购房过程中所带来不容忽视的种种“陷阱”:据市工商局“12315热线”数据统计,2016年以来,我市关于房地产投诉纠纷多达200余起,面对着眼花缭乱的楼盘广告、精美绝伦的项目沙盘、口若悬河的置业顾问,在这些华丽的包装下,众多的购房者们往往亦是“房不胜烦”。

在一年一度的“3·15”消费者权益日之际,各种维权、打假活动纷纷开始;各类关于房地产消费维权的问题越来越受到市民的关注。日前,记者从市工商局12315投诉举报信息平台了解到,去年以来,在全市各类消费维权投诉中,关于房地产行业的投诉纠纷占比越来越大,并呈逐

年上升的趋势,而此类投诉也大多集中于诸如虚假承诺、欺诈消费、合同违约、订金不退等多个方面。

与此同时,本报“8686264房产维权在线”及“购房俱乐部微信平台”也陆续接到各类关于房地产项目的投诉,房产纠纷主要成因也在于开发商的种种“不作为”及

“不诚信”所致;记者在通过对“衡阳购房俱乐部”近千名会员的调查了解到,超半数的购房者在选房时最为看重的是开发商的实力与品牌,70%的购房者最害怕所购买的房子与开发商最初承诺不符。由此可以看出,开发商的“诚信”也日益成为老百姓选房的一个关键因素。

衡阳市消费者委员会  
发布购房消费警示:

一、注意查看开发商是否“证照齐全”,购房者一定要注意审查开发商的相关资质,避免购买后因开发商的原因造成房屋无法按期交付或办结房屋所有权证书,重点是防范购买到“小产权”房。

二、谨慎签订购房合同,在签订购房合同时仔细阅读合同的具体约定条款,特别注意基础设施、公告配套设施的种类。

三、要查看合同附件是否齐全,在与开发商签订《商品房买卖合同》时,一定要仔细查看合同附件是否齐全,有差异的,要及时向开发商提出质疑,要求其作出解释和说明,并可以与之拒签合同。

四、不要轻信广告与口头承诺,须实地考察,仔细思量,须在不同时段、不同气候下对房屋质量作严格的调查。

五、谨慎选择期房,期房看不到、摸不着,对期房的购置要十分慎重,一定要详细地咨询了解,对开发商信誉作严格的调查,谨慎签订合同。

六、要增强维权意识,妥善保管购房凭证,当合法权益受到侵害时,及时向消费者协会投诉或向有关行政部门申诉。



## 虚假宣传★★★★

某些开发商在售房时利用虚假宣传诱导消费者,他们在销售时向消费者宣称楼盘“零公摊”、“大面积绿化”、“高质量基础配套设施”等,消费者收房时却发现开发商当时宣传的都没有实现。

案例:市民李女士当时听信了开发商宣传的“零公摊”

## 不公平条款★★★★

在签订购房合同时,某些开发商还强制要求消费者签订补充协议,补充协议里存在许多对消费者不公平的条款;强制要求消费者在贷款时选择商业贷款,不提供公积金贷款。

案例:熊先生在某楼盘购房时就遇到强制签订补充协议

## 一房多卖★★★★

消费者在购房的过程中还发现某些开发商存在“一房多卖”,房屋被抵押给银行还卖给消费者,现金抵用券无法使用等欺诈现象。

案例:王女士在某楼盘参加活动购房,当时楼盘承诺交

## 合同违约★★★★

“合同违约”是消费者在购房的过程中最经常遇到的问题。消费者在购买商品房时会与开发商签订购房合同,交房时消费者发现房屋与合同规定的出入很大,例如房屋结构被更改了、门窗变样了、水电不到户等,开发商不按期交房拒绝赔偿违约金,不按合同约定时间办理房产证等违约行为也很常见。

## “订金”纠纷★★★★

消费者在正式签订购房合同之前,会向开发商缴纳一定数额的“订金”、“认筹金”、“押金”、“预付款”或“定金”。根据相关法律规定,给付“定金”的一方不履行约定的,无权要求返还“定金”;收受定金的一方不履行约定的,应当双倍返还“定金”。消费者在正式签订购房合同之前由于自身原因不打算购买了,开发商往往会拒绝退还“定金”,

## 购房中,哪些“陷阱”不得不防?

## 买房前

**虚假宣传:**消费者在买房前的第一手资料往往是项目广告。表面上看,所谓宣传失真是消费者和开发商之间信息不对称,造成双方之间的误解,而背后藏着的却是开发商过于失真的营销包装严重误导消费者,这是涉嫌违反法律法规。消费者在购房时,要理性看待房地产广告,它只能作为一种参考资料,不要盲信盲从。购房者应到实地进行察看,同时要保留广告单、楼花等宣传资料,日后开发商若不兑现,这些资料可作为追究其法律责任的有力凭证。建议广大购房者掌握好二者的区别。

## 买房中

**预售手续:**商品房预售合同的登记备案手续是国家对商品房预售行为的行政管理措施。如果一个购房者签订商品房预售合同后办理了登记备案手续,便获得了对抗第三人的效力,如果开发商将预售给购房者的商品房再次出售,其最后一预售合同就不能办理登记备案手续,有效的杜绝了开发商“一房两卖”的现象。即使出现“一房两卖”的情况,购房者也可根据登记备案的合同优先取得该房屋,而第三人只能根据合同追究开发商的违约责任。因此,及时办理登记备案手续,可有效的维护购房者的合法权益,保证交易的安全性。

## 买房后

**虚假承诺:**设计精美的广告经常是吹得天花乱坠,很多购房人买某一个项目的欲望首先来源于房地产商广告或展会上的沙盘。“样板房”也要花招,一些开发商利用样板房欺骗消费者,样板房质量、结构与实际所交房不符;装修中利用视觉误差、家具尺寸相对缩小等进行误导。购房者要仔细阅读购房合同中的内容,必要时还要把广告宣传的内容全部载入正式合同中,这样才有保证。

优惠在某楼盘购买了一套商品房,收房时却发现不仅没有“零公摊”,公摊面积还很大,向12315热线投诉后,工商局工作人员帮其进行了调解,开发商同意退回李女士购房款。消费者在购房时一定要理性,不要被开发商天花乱坠的口头宣传迷惑,开发商的所有承诺必须落实到合同中。

的情况,该补充协议的内容由开发商单方面决定,相关条款熊先生只能被动接受。开发商如果强制要求消费者签订某些不公平的协议,或是强制要求消费者进行某些消费,消费者可以拒绝接受,也可向12315进行投诉举报。

5000元抵10000元,王女士当即交了5000元订金,交房时却被告知所交的5000元只能抵8000元。消费者一旦发现开发商存在欺诈行为,可以要求开发商按照《中华人民共和国消费者权益保护法》进行赔偿。

案例:张先生在某楼盘购买了一套商品住宅,合同约定的房产证办理时间已经过去很久了开发商还未帮其办理,张先生一直在外地工作,为办房产证的事情已花费了数千元的交通费,经工商局工作人员调解后,开发商及时帮张先生办理了房产证并赔偿了张先生4000元交通费用。

消费者损失比较大。

案例:郭女士想在某楼盘购买商品房,当时预付了5000元的“定金”,后由于家中亲人生病花去了大量积蓄,没有多余的钱用于购房,郭女士想要退回“定金”却遭到开发商拒绝,考虑到郭女士的特殊情况,工商局工作人员还是帮其进行了调解,最后开发商出于人道主义全额将“定金”退给了郭女士。

**缴纳诚意金:**诚意金是开发商取得《商品房预售许可证》之前客户收取的资金。其实,在商品房买卖合同中并无诚意金一说。从法律意义上说,开发商向消费者收取诚意金是一种违法行为。但是,大家认为缴纳诚意金换购房折扣划得来。然而,“这种折扣没有任何实际意义。甚至,折扣价比原价还要高。”业内人士表示。据了解,诚意金缴纳比例是销售定价的重要依据。在操作上,开发商从缴纳诚意金到正式销售有时间差,而这为开发商提供了操作空间。缴纳诚意金,没有享受购房服务。对于购房者来说这是十分不公平的。

**霸王合同:**所谓“霸王条款”,就是一些经营者单方面制定的逃避法定义务、减免自身责任的的不平等格式合同、通知、声明和店堂告示或者行业惯例等,限制消费者权利,严重侵害群众利益。相信大多数买房的人在面对购房合同时都有同感,因为在合同中有大量的条款是消费者不熟悉的,而这些条款又恰恰正是房地产行业常见的不平等条款。具体表现形式有:认购定金难归还、单方扩大解约权、减免责任巧设计、模糊标的好圈钱、违约责任不对等、面积误差设陷阱、一房二卖搞欺诈、虚假宣传不负责、购房签约先交钱。

**虚假配套:**开发商在销售项目时对今后的生活配套设施承诺得完美无缺,但购房者真正领取了住房钥匙准备入住时,会发现许多的承诺并不到位。

购房者应冷静分析各种配套设施存在的可能性和合理性,不为表面现象所迷惑。如开发商提供免费交通车,能长期免费吗?二是调查教育设施是否为教育行政部门所认可。三是看周围是否有替换的配套设施。假如缺乏上述措施,一旦开发商提供的配套设施不配套,麻烦就多了。