

市民购房为何投诉定金难退？

开发商的“霸王条款”作怪

本报讯(记者黄兰芬)市工商局12315指挥中心平台数据显示,去年一年,有关房屋类咨询、投诉52起,主要投诉延期交房、合同违约、定金不退的问题。相较前年,去年房屋类咨询投诉量有所增加。

去年,市工商局针对房产行业格式合

同中的“霸王条款”,进行行业内的宣誓活动,组织专家点评格式条款,检查格式合同近两千份,立案查处合同违法案件百余起,查处“霸王条款”案件50余起。种种规范房产行业合同的活动,进一步保障了购房者的权益。

面对呈增长趋势的房屋类投诉,市工商局提醒购房者:要根据自身承受力购买住房,熟悉当地的购房法律政策,理性对待相关宣传与承诺,仔细阅读合同条款内容,查看合同附件是否齐备,保证购房款项划拨安全,注意区分定金与订金。

市工商局12315指挥中心负责人帮您分析房屋投诉案例——  
今后买房您可悠着点

□记者 黄兰芬 通讯员 廖军

约好时间,交不了房拿不到钥匙;交的万元认购金,想退却万般艰难;平面图上的户型,等到建成后变了样……市工商局12315指挥中心罗列出去年房产投诉中典型的案例,为今后买房的广大市民提个醒。

◆ 案例一 ◆ 开发商延期交房

2013年4月6日,石先生在温泉一楼盘购买了商品房,总价23万余元。随后,他与销售方签了购房合同,交纳了8万元,并且签了房贷合同。购房合同中约定是2014年12月18日交房。但到了约定的交房日期,石先生并没收到房,也没拿到房屋钥匙。后来,询问销售方他才得知,要到2015年8月份才能交房。气愤的石先生要求退房。

经过工商部门的调解,开发商承诺退房,但必须要在石先生还清银行贷款后。石先生接受了开发商的提议。

分析:这几年在我市,开发商延期交房的现



购房者,买房最好选择有信誉、大品牌的开

发商,以减少后期的纠纷和麻烦。

◆ 案例二 ◆ 万元认购金难退

2014年8月12日,王先生看中了温泉淦河大道旁一楼盘,并交纳了10000元的房屋认购金,但没有签订认购书及相关协议。事后,王先生想退认购金,并多次与对方沟通,对方同意了但一直声称帐户没有钱,推诿不退钱。无奈之下,王先生拨通了12315投诉电话。经过协商,该开发商承

诺在2014年12月31日前退还认购金。

分析:签订正式购房合同前,先交认购金或是签认购协议,是楼盘销售的惯常做法。购房认购金一般是购房定金。很多购房者没有细问开发商,也没有细看认购协议,错认为定金无法律约束,交了随时可以

退,到头来哑巴吃黄连有苦说不出。所以,现实生活中,购房者下定之前,一定要了解认购协议的内容,不要误认为定金是订金。

另外,市工商局提醒购房者,楼盘在没有取得预售许可证前,对外销售,与购房者签订认购协议,是无效的。没有取得预售许可证的房屋,别买。

◆ 案例三 ◆ 实物与图形不同

2013年3月,余先生在赤壁一楼盘购买了一套住宅,是三室二厅一厨二卫,面积有115平方米,总价近40万元。次年6月26号交房验收时,余先生发现实物与合同平面图有差异。于是他要求开发商换房或退房。

经过多次沟通协商,余先生获得满

意的答案——开发商重新测量房屋,按照实际面积收取房款,并免去3年的物业费。

分析:房产市场上多是期房销售,前期购房者只能通过沙盘、宣传图册了解房屋状况。市工商局提醒购房者,这时可通过

现场录音,并将宣传图册当做附件装订进合同中,来保证开发商不是信口开河,保证自己的购房权益。

另外,国家有规定,购房合同中约定的面积和实际房屋面积允许有3%的误差,购房款是多退少补。如果购房者怀疑面积误差大,可以找专业机构检测。

◆ 案例四 ◆ 房贷迟迟办不下

2014年2月下旬,万先生在温泉一楼盘预定一套面积为84平方米、总价要26万元的商品房,当年2月20号付了8万元首付,剩下的18万准备找银行贷款,由于个人的原因,按揭办不下来。于是他要求开发商退还8万元房款。万先生说,当时并不知是自己的原因,导致房

贷办不下来,开发商也没有提醒他不能贷款买房。

后来经过工商部门调解,银行发放了贷款,万先生买了房。

分析:一般情况下,市民连读三个月欠银行钱不还,会产生不良信贷记录而

被银行拉入黑名单,从而不能在银行借钱。有为别人的担保记录,也可能在银行无法办理房贷。因此,市工商局提醒购房者,想贷款买房,除了尽快准备齐全有关资料,尽早使贷款审批下来外,也要到银行问问是否有不良记录而不能办理按揭。

各地楼市

广州:郊区土地供应大减

近日,广州公布了2015年建设用地供应计划,将推出1621.45万平方米地块,除工业用地供应计划持平外,其余类型土地供应均较2014年大幅减少。根据合富辉煌(中国)市场研究中心统计,其中居住用地计划供应量为409万平方米,较2014年土地供应计划大幅减少22%;而商服用地计划供应量为323万平方米,比2014年土地供应计划也大幅减少,降幅达37%。

中国经济进入“新常态”,房地产行业进入转型期,无论是政府、房企均作出了调整。从广州市《2015年建设用地供应计划》不难看出,今年土地出让计划的市场化调整,减少外围区域土地供应量,增加中心区域供应,其目的旨在结合区域库存现状,平衡区域间供求关系,更好地发挥一级土地市场对二级市场供需的调控作用。

(新华网)

广东:不动产登记局挂牌

广东省国土资源厅不动产登记局将肩负指导监督全省土地登记、房屋登记、林地登记、草原(含牧草地)登记、海域登记等不动产登记工作,研究制定全省的不动产统一登记实施细则,按照国家统一标准和要求研究建设不动产统一登记信息公共服务平台、印制统一的权属登记簿册和证书。

按照工作部署,广东将力争在今年6月底前基本完成市、县两级不动产登记机构的设置,并同步推进职责整合工作,有条件的市、县在年底前设立统一登记窗口。全省将在2017年底前,全面实现信息共享并依法提供信息查询服务,基本实现登记机构、簿册、依据和信息平台“四统一”。

(新华网)

福州:统购商品房充实保障房

福州市近日下发《关于统购商品房和安置房、回购安置协议指导意见(试行)》,统购市民商品房、安置房,用于安置拆迁群众。

福州市将由各区指定一家国有企业作为统购商品房和安置房的购买主体。统购房屋类型:商品房,建筑面积在45㎡-135㎡,已办理预售许可证并已封顶或竣工;安置房,建筑户型面积在45㎡-135㎡,已竣工并办理安置结算手续,被征迁户已有自用产权住宅外多余的住宅用房,所有权人及共有人自愿出售,尚未装修入住。商品房统购价格,原则上低于市场评估价格15%以上。

回购房源中符合条件的可列为保障房,所需经费由统(回)购单位与使用单位协商支付,列入项目征收成本。

专家表示,此项政策有利于楼市去库存,也便于群众以优惠价格满足住房需求。

(新华网)

上海:二手房市场企稳

2月上海二手房市场量缩价缓,但成交量仍逾万套,同比去年2月仅下降一成,市场企稳迹象明显。截至2月28日,全市二手住宅挂牌量为80136套,较上月下降2.1%。其中,内环内、内外环、外环外挂牌量分别为24142套、44258套、11736套,较上月环比下降1%、2.7%、2.2%。挂牌量进一步减少,表明部分板块捂盘惜售现象增多。

表现之一是郊区领涨价格坚挺。表现之二是刚需购房提前入市。2015年2月,全市130个板块中,上涨板块72个,占比55%;下跌板块36个,占比28%;持平板块22个,占比17%。

上海二手房指数办公室分析到,今年春节时间较晚,落在2月中旬,于是市场启动延后,按照以往惯例3月半年楼市才将真正启动。由此开局稍显冷清,但去年底开始的需求陆续释放仍在延续,加上信贷松绑、央行降准降息,已使市场预期转为乐观,因而2月指数未现下跌,延续小幅上涨,市场企稳显现。

(新华网)