

购房 五大纠纷要警惕

买房是关系到一个家庭今后生活质量的重要问题,如果买的房子问题频现将给今后生活带来莫大的麻烦。为防范购房风险,小编整理了一些典型楼市纠纷类型案例,给购房者买房提供参考。

纠纷类型 1

“两证”难办

说到购房纠纷,最让购房者揪心的恐怕就是办证问题,办不了“两证”,购房者无法报户口,无法进行房屋转让,或开展房屋抵押等,权益难以得到保护。

提醒:其实,购房纠纷大多数是由于开发商“五证”不全造成的。此外,还有以下几种原因:1.有的开发商因资金问题常常会与承建商、银行等发生债务纠纷(前期楼盘有抵押),问题严重时,财产被冻结,最终影响购房者办证;2.还有些开发商喜欢擅自更改用途或规划,例如将原本是商业用途的土地更改建设为住宅,也或者是利用工业用地搞房地产开发建设住宅,导致土地用途与房屋规划用途不符,这样的房屋也是不能办理“两证”的;3.也有个别开发企业违规建设,如建筑面积超出规划面积等,这些都是造成后期不能办理两证的原因。

维权:购房者在买房时一定要查看开发商的“五证”和“两书”。一般大部分开发商都会把证件复印件挂在营销中心供购房者查询。

“五证”:《国有土地使用证》《商品房预售(销售)许可证》《建设用地规划许可证》《建筑工程规划许可证》《建设工程开工证》。

“两书”:《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》。

购房者对证书内容的核实还应注意以下几个方面:1.所购商品房是否在《商品房预售(销)售许可证》允许销售的范围内,要具体到楼号。2.《国有土地使用证》中是否注明为“出让”,而不是“划拨”。3.所购房屋是否在《国有土地使用证》中标明的土地上所建。4.所购房屋是否在《建设用地规划许可证》中所载明可以开发的房屋。

纠纷类型 2

擅自修改规划

有些楼盘开发商单方面修改小区规划,前期宣传的花园景观未按约定修建,业主不满想要维权,可惜发现之前签订的购房合同中并未对此类规划细节做细致说明,维权行动也无法展开。

提醒:开发商对于小区的规划的具体内容以及口头的承诺都必须写进合同才能保证购房者不会被欺骗,即使出了问题,也能维权成功。

维权:分为两种情况。



资料图片

一种是开发商只办完了规划变更手续,但并没有开始实际的建设行动。这时,被侵权的业主可以向当地规划部门提出书面申请,以程序违法为由,要求规划部门撤销开发商的规划变更许可、停止侵权行为。另一种是建设行为已经开始或完成,这时被侵权的业主可以通过法律手段,要求开发商停止建设,并对已被变更的部分恢复原状。对于不能恢复原状的,业主可以根据具体情况,要求开发商赔偿损失或退房。

纠纷类型 3

房屋面积缩水

不良开发商会在最终面积核算中,和面积测绘单位人员串通,增加你的公摊面积,让套内建筑面积缩水,最终总面积增加且增加的幅度往往不突破3%,这样在交房时开发商就能向购房者收取多出面积的房款。

提醒:收房前购房者需对房屋进行细致的验收,现场验收则需注意以下事项:1.所交付的房屋是否是您所购买的房屋,其结构设计是否和原图相符,面积是否一致;2.房屋质量是否合格、门窗等是否与合同的约定相符;3.水电气等附属配套设施是否按合同到位;4.其他合同中约定的项目做得如何。在验房过程若发现有任何一项不符,均可拒绝签收。

维权: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》第十四条规定: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:面积误差比绝对值超出3%,买受人同意继续履行合同,房屋实际面积小于合同约定面积的,面积误差比在3%以内部分的房价款及利息由出卖人返还买受人,面积误差比超过3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

纠纷类型 4

房屋质量问题

房屋质量问题有墙体裂

缝及楼板裂缝、屋面渗漏。厨房和卫生间向外的水平渗漏以及向楼下的垂直渗漏;墙体空,墙皮脱落;隔音、隔热效果差、门窗密闭性差、变形;水、电、暖、气的设计位置不合理;公用设施设计不合理,质量不过关。如楼梯宽度过小,电梯运行质量不稳定,公用照明设施不完善,消防安全设施缺乏等。

提醒:买房前要仔细查看规划图、建筑设计图,公用设施设计不合理等问题就可以避免。交房时仔细验收也能避免一些房屋质量问题。如果这些问题大多数业主都遇到,建议把所有问题集中起来向开发商反映,寻求双方都满意的解决方案。

维权:一般来说商品房交付使用后,房屋主体结构发生质量问题的并不多见,大量发生的是非主体结构问题。一旦发现房屋质量方面的问题,可以先找开发商和物业公司进行协商处理。如果开发商和物业公司拖延处理或者无视业主的投诉,业主可到相关部门进行投诉。

纠纷类型 5

延期交房

开发商没有按照合同约定的时间交付给购房者。是目前最常见,数量最多,涉及面最广的房产纠纷。

提醒:在购房时,一定要选择口碑较好,品牌较大的开发商。一旦遇到延期交房,首先应仔细查看与开发商签订的商品房买卖合同,看合同中对延期交房是否有相关规定。如果合同有规定,按照合同中约定的条款执行。如果合同中没有明确规定,购房者可给开发商一定的宽限期,当开发商在宽限期内仍不交房时,购房者有权解除合同,并支付违约金。

维权:了解延期交房的认定及赔偿标准,除特殊情况外,开发商未按合同约定期限交房,要承担违约责任,赔偿购房者违约金。如果购房人想解除合同,根据《合同法》第一百一十四条规定,可以要求开发商承担合同约定的违约金,同时要求开发商返还购房款及利息。若和开发商沟通无果,可进入法律程序,向法院提起诉讼。

晚综

房产顾问

二手房装修有学问

因为价格相对便宜,现在许多年轻购房者选择买二手房当婚房,既然是结婚用,房屋装修肯定也是马虎不得的。近日,记者采访了业内人士,她提醒购房者,二手房装修并不比新房装修省事,因为多了拆改项目,装修成本反而更高。

明确房屋装修风格

“在装修二手房的时候,很多业主为图省事没有把原先的旧墙面铲除,其实这就为以后的墙壁美观埋下了隐患。”据装修设计师杨女士介绍,很多二手房装修业主在开始装修时,心中对房子要进行哪些装修项目没有明确的计划,只是走一步算一步,殊不知这样很容易花费一些不必要的费用,所以为了省钱,二手房装修业主最好请专业人士设计好装修图纸,对二次装修做到胸有成竹。

重视水电改造问题

杨女士说,一定要重视水电改造问题。二手房的使用时间比较长,房屋的电路、水管线路比

较旧,装修时一定要对原有的水路进行检查。二手房的电路普遍存在分配简单、电线老化和违章线等现象,建议彻底改造,重新布局。

装修规划非常重要

“购房者在验收的时候要仔细考察房子的防水情况。与检验其他地方相比,检验二手房的防水情况相对要困难些,购房者可以通过洗手间、厨房的角落这些比较容易潮湿的地方来考察一下房子的防水效果。”杨女士说。

“承重墙的处理非常重要。承重墙是房屋的承重主体,一旦出现问题,将会牵连到整个房屋的构造。”杨女士说,在拆墙之前一定要搞清楚什么是承重墙、什么是非承重墙。

杨女士提醒,购房者挑选装修材料时,一定要有整体眼光,心中明确家居在“高、中、低”档中究竟定位在哪一档,这样在采购各种材料时也都在那个档次上。

晚综



尊敬的购房人:

为了更好地维护您的合法权益,避免商品房买卖纠纷,请您在购房前,仔细阅读以下提示:

一、请您认真阅读和了解开发企业在销售现场设置的公示栏、公示牌和公示台中载明的项目信息。

二、请确认您有购买意向的商品房所在楼幢是否取得商品房预售许可证;请认真查阅开发企业在销售现场公示的商品房销控表,您购买的商品房是否处于可售、抵押可售、现房销售状态。购买前要充分了解所购房屋的性质、土地使用起止年限、是否存在抵押或查封等限制情况。

三、认真查验销售要件是否齐全。房地产开发项目在销售前须取得国有土地使用证或不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预(销)售许可证。购买前要充分了解所购房屋的性质、土地使用起止年限、是否存在抵押或查封等限制情况。

四、请认真查阅开发企业

发布的房地产广告(含简页、宣传单页等),广告的内容和销售人员对您购房的承诺,可要求在《商品房买卖合同》附件中明确约定。

五、请认真查阅销售现场公示的所有信息,尤其是商品房项目不利因素信息;认真阅读开发企业提供的《商品房买卖合同》(含附件)格式条款。

六、房地产开发企业在未取得商品房预售许可证前,不得以内部登记、VIP卡等形式,向您收取排号费、诚意金、认筹金、保证金、融资、借款等任何预订性质的费用;消费者一定不要参与开发企业的违规销售行为,以免造成损失。

七、您交房款时一定要核对商品房预售资金监管银行名称,并存入商品房预售资金监管账户,按揭贷款购房的要求房地产开发企业和借贷银行将按揭贷款存入商品房预售资金监管账户。

为维护广大购房户的权益,希望广大市民及时向市住建局举报和投诉开发企业销售商品房时存在的违法、违规行为。

监督举报电话: 0395-3105309, 3515111。