

楼盘偷工减料、面积缩水、随意改规划……

我市消费者在购房时，合法权益受到侵犯选择维权的仅占两成

■记者 林长凯

在中国,买房似乎是许多普通百姓终生为之奋斗的大事。然而,一些购房者在挑选到自己满意的房子后,当真正进入买房程序时,往往由于不熟悉房地产及相关法律知识,容易忽略各种问题。近年来,关于楼盘偷工减料、面积缩水、随意改规划、公共空间私用、虚假承诺等问题屡见不鲜,甚至业主入住后,还有因管理等问题与物业产生矛盾。

今天是 3.15 消费者维权日,面对购房消费纠纷,如何维护自己的合法权益,是每个购房者最关心的问题。日前,记者就“房产维权您做到了吗?”这一问题进行了调查采访。结果显示:有六成消费者在购房过程中,自身的权益受到不同程度的侵害,而选择维权的消费者仅占两成。



购房心态很重要

购房心态和意识对购房者来说非常重要,就是说先得安居才能乐业,所以对于老百姓来讲买一套称心如意的住房是大事。但是在购房过程中出现的很多问题,也时常见诸报端。其实,如果购房者在签订购房合同时比较谨慎,对于购房的知识比较了解,很多问题是可以避免的,所以增强意识很重要。维权意识、平等意识、证据意识和求助意识是时下购房者需要补充的功课。

肖鹏飞介绍,根据我国有关规定,买卖双方在履行房屋买卖合同的过程中,如果发生纠纷,一般有以下 4 种解决方式:

协商——协商是指当事人行使自己的合法处分权,在法律规定许可的前提下互谅互让,协商解决纠纷。购房者和开发商对双方所发生的纠纷进行协商,提出一个双方满意的解决方案,并就此达成一个纠纷解决协议。由双方协商解决纠纷,对购房者和开发商来讲都是最好的解决纠纷的方式,因为这种方式既省时、省力又省钱。

调解——这是指在非仲裁机关和诉讼外的第三人主持下,房屋买卖纠纷的当事人达成协议解决纠纷。

仲裁——仲裁是指买卖双方当事人依据他们事先或事后达成的协议,自愿将其争议提交给双方同意的仲裁机关,由该仲裁机关依据有关法律和事实作出裁决,以解决纠纷的一种方式。仲裁解决是终局的,对双方当事人都有约束力,不存在当事人上诉的问题,加上仲裁简单、灵活,因此它能比诉讼更迅速处理纠纷,同时费用更低廉。但是要采用仲裁方式解决纠纷,发生纠纷的双方中有一方不愿将纠纷提交仲裁解决,那么就不能采用这种方式来解决纠纷。

诉讼——诉讼是指买卖双方当事人依法向人民法院提起诉讼,由人民法院依据有关法律和事实作出判决以解决纠纷的一种方式。人民法院经过审理后,就双方之间的纠纷作出解决。由于我国实行的是二审终审制,当事人对一审法院作出的判决不服的,可以向上一级人民法院上诉。

六成消费者遭遇房产纠纷

记者在调查采访中发现,60%的受访者表示曾遇到过不同程度的房产纠纷,其中新房的比例最高,占到一半以上。售楼人员为了售房,所承诺内容不能兑现的问题也比较多,有 25%的消费者遭遇到了承诺不兑现的困惑,再次是开发商的五证不全和开发商广告内容有虚假成分,这些最为购房者担忧。

资深业内人士迟先生指出,在一定程度上,房地产广告或开发商的承诺是购房者获取房屋信息的重要渠道,其真实性和准确性在很多时候直接影响了购房者的最终选择。迟先生说:“在房地产销售,尤其是预售阶段一系列的宣传作用更加明显,因为购房人将要购买的房产仅是在建工程,他们决定是否买房的依据就只有来自开发商的介绍。”

迟先生说,消费者在购房时需要警惕“低价陷阱”和“周边环境陷阱”两大购房陷阱。低价陷阱:房地产广

告中宣称推出特价房、低价房,但很多时候第一个到达售楼现场的购房者,也买不到广告中所谓的特价房和低价房。迟先生用了一个案例来说明这个问题:眼下,房地产信托还债高峰期将至,房企将面临着资金链断裂的危机局面,为了应对时下的难关,“超低首付”再次成为开发商的救命稻草,近期又开始在深圳、广州、南京等多个地方重新上演。购房者只需付很低的首付,甚至“一成首付”,剩余的首付款由开发商垫付,从而通过降低首付门槛的办法,起到刺激销售的作用。因为在当前的购房需求中,有很大一部分是“刚需族”,相对于长期还款的压力而言,首付的一次性现金支出,则是其购房过程中最大的阻碍。“超低首付,即可入住”看上去对这部分人来说的确很有吸引力。

迟先生分析说,冷静下来仔细计算一下,“超低首付”实际上对购房者来说并不是好事。一方面,开发商垫

付的资金对于购房者来说仅仅是获得一笔短期无息贷款,要不了多久,这个钱还是要购房者支付的。而对于购房者来说低首付恰恰意味着高月供。据了解,从目前给出低首付的各地开发楼盘信息来看,开发商垫付的首付偿还期限最多在 1 年左右。

周边环境陷阱:有的广告宣传水景房,但其实只有几个人工水池罢了。距离也是周边环境陷阱中的重要方面,许多广告宣称距市中心 5 公里或 10 公里,但这些大多指的是直线距离,并非现有道路实际距离。对此,浙江瑞越律师事务所律师肖鹏飞提醒消费者,购房时对于开发商派发的宣传册、广告彩页或其他宣传资料应妥善保存;签订购房合同时,对于开发商承诺的条件,也可以要求纳入合同中。肖鹏飞说:“不管遇到何种情况,谨慎行事、事前多了解相关信息对于规避风险来说,有百益无一害。”

近四成人选择“忍气吞声”

面对一些购房纠纷,消费者又是怎么对待的呢?调查显示消费者的维权意识并不强。40%的受访者选择了忍气吞声,他们认为多一事不如少一事;20%的受访者认为维权太麻烦,倾向于自己想办法解决问题;20%的人主要靠在论坛上曝光来解决问題;只有 20%的人选择通过法律途径维护自身权益。

买房不同于一般消费,是件大事。它涉及工程、质量、合同、物业管

理等多个领域,涉及房屋买卖有关法律法规比较复杂,购房人即使经多方考察,一般也很难通过个人的努力搞清问题的症结所在。因此,要学会依靠专业人士,如果发生了对自己不利的情况,或者预料到风险可能到来时,为有效地维护自己的正当权益,就应及时和该领域专业人士、法律界人士、中介机构、维权组织取得联系,以求得帮助。



“霸王条款”让人“伤不起”

在购房过程中,有些开发商往往会为了保护自身利益而在合同中准备一些附加条款,这使得购房者在没有防备的情况下中了圈套。在调查中,反对这些霸王条款的受访者所占比例不在少数。他们一致表示,合同中存在霸王条款让他们“伤不起”。

迟先生说,一般情况下,楼盘开盘后买卖谈妥后,工作人员会递给客

户一份拟好的合同,合同会有许多空白的地方,有些地方是有待双方确定后注入相关内容的,而有些选择性填写处可能还空着。这时,购房者往往以为该说的都已注明了,合同就算是完成了,殊不知就是这些空白处为开发商日后作弊提供了条件。例如:约定任何一方解除购房合同都要支付总房款 40% 的违约金。这实际上只是

限制购房人,开发商自己一般不可能将卖出去的房子再收回。

肖鹏飞建议,购房者要避免“霸王”合同,主要要注意以下几点:第一、合同双方要遵循《中华人民共和国合同法》确立的“平等原则”、“公平原则”、“诚实信用原则”的基本原则,这是避免“霸王”合同发生的第一步。第二、购房者一定要有强烈的合同意

识,在签订合同前要了解一些购房法律知识,一定要先看合同条款,仔细审阅合同中的每个条款,要据理力争,把希望得到的一切承诺及双方业已形成的协议内容,务必以书面形式记录下来,以免日后空口无凭。第三、如果购房者对购房知识欠缺,可以参考相关的购房指南,或请专业人士、律师陪同选房购房。

