



置业课堂

收楼、办证、面积误差、规划变更成问题焦点

购房合同遭遇“陷阱”

近日,不少读者打来电话诉说系列房产合同问题。记者调查发现,置业过程中“问题合同条款”主要体现在收楼、办证、面积误差、规划变更等方面。业内专家归纳总结了近期出现的各种不合理条款,逐条进行解读和释疑。

变更交楼条件,降低交楼标准

某楼盘购房合同补充协议约定的交楼条件为:“该商品房经验收合格,即:由勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位、建设单位对该单位工程质量验收出具《单位(子单位)工程质量竣工验收记录》,取得《建筑工程消防验收意见书》、《电梯安全检验合格证》。”

律师解读:该条款对房管局示范文本要求的交楼条件作出了变更,降低了交楼标准,减轻了开发商的责任。由于大多数的购房者对房地产开发、竣工、验收的专业知识非常匮乏,往往在签约时未能发现,自身权利受到损害而浑然不知。开发商交房的必备条件是“五证两书三表”。“五证”即国有土地使用证、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或开工报告、商品房预售或销售许可证;“两书”即住宅质量维修证书和住宅使用说明书;“三表”

是竣工验收备案表、房屋实测面积表和住宅工程质量分户验收表。

维权建议:购房者签约时多留意关于交楼标准的条款,最好以房管局示范文本的规定为准,尽量避免变更交楼标准。

延长开发商的办房产证期限

某楼盘购房合同补充协议约定:开发商应在交楼后540日内办妥房产证。

律师解读:该条款延长了开发商的办房产证期限,减轻了开发商的责任,侵害了购房者的权利。房管部门示范文本中约定:开发商应在交楼之日起不超过210个工作日内办妥房产证。

维权建议:购房者签约时要特别关注关于办理房产证期限的约定,注意工作日和日历天的表述,尽量避免延长开发商的办证期限,以免权利受损。

约定房屋发生面积误差时不退不补

某楼盘购房合同补充协议约定:该商品房实行一口价的计价方式,如房屋实测面积与《商品房买卖合同》约定面积有差异,双方确定互不追究面积补偿款,互不进行多退少补。

律师解读:该条款约定房屋发生面积误差时不退不补。开发商作为建设单位,能更早更准确地知道房屋的实际面积,处于优势地位。当购房者取得房产证、知悉房屋实际面积时,即使房屋存在面积误差,也难以向开发商主张权利,取得补偿。在房价高企的今天,购房者可能会面临巨大损失。这显然侵犯了购房者的自主选择权、公平交易权。根据最高人民法院《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14条规定,当房屋实测面积与购房合同约定面积有差异时,购房者与开发商可以按照合同约定的价格据实结算,购房者甚至有权解除合同。

维权建议:购房者签约时要小心审查关于面积误差的条款,以免出现房屋面积误差时难以向开发商索赔。

限制购房者行使合同的单方解除权,加大购房者解除合同的损失

某楼盘购房合同补充协议



的约定为:商品房项目变更规划、设计的,开发商应当书面通知购房者。购房者有权在开发商发出通知之日起15日内作出是否解除合同的书面答复。购房者要求解除合同的,应配合开发商办理相关解除手续,开发商应在购房者解除合同并办理完毕相关手续之日起90天内退还已付购房款,解除合同及办理相关手续的费用由购房者承担。

律师解读:该条款将购房者单方解除权的行使期限严格限制为:开发商发出通知之日起15日内。而房管局示范文本对该期限未作规定;将开发商向购房者退还购房款的期限规定为:

购房者解除合同并办完相关手续之日起90天内,与房管局示范文本规定的“开发商在收到购房者解除合同通知之日起30天内退还购房款”相比,大大延长了开发商退款的期限;免除了开发商向购房者支付利息、违约金并赔偿损失的义务,并且规定解除合同引起的费用由购房者承担,与房管局示范文本相比,免除了开发商的违约责任,使得购房者无法向开发商索赔。

维权建议:购房者签约时要谨慎审查关于解除合同的条款,尤其注意合同解除权的行使期限、退款期限、利息以及违约金等内容。

区别对待期房“收房交费单据”

期房收房入住时,将收获主管部门或开发商派发的不少的“交费单据”,哪些是该缴纳的?哪些是不合理收费?

必交费用之一: 契税

《中华人民共和国契税暂行条例》第八条规定:“契税的纳税义务发生时间,为纳税人签订土地、房屋权属转移合同的当天,或者纳税人取得其他具有土地、房屋权属转移合同性质凭证的当天。”契税是业主取得房屋产权证时必须向国家交的税。

必交费用之二: 公共维修基金

公共维修基金是业主在入住时或是办理产权证时,为

小区及房屋将来的共有共用部分的设施设备按房屋价款的2%缴纳的修缮费用,该基金归全体业主所有,也是国家规定必须强制缴纳的。

变动费用之一: 物业管理费

根据目前执行的相关政策,交房入住时,业主应与物业公司签订物业管理合同,明确约定业主所缴纳的物业费及使用用途,物业服务费自理人入住手续起按月收取。经双方协商约定亦可预收,预收期限由业主和物业管理企业协商确定。《济南市物业服务收费管理实施办法》规定业主购买房屋已办理入住手续但未入住的,

需提前告知物业公司,经物业管理企业确认后,其物业服务费按物业服务收费标准的70%缴纳。

变动费用之二: 供暖费

根据收房入住的时间不同,供暖费在入住时可不用缴纳,集中供暖的项目,在6月以前收房的,到当年10月左右供暖启动之前交费即可。而6月以后收房,通常要求交纳当年的供暖费。这也可以和物管协商解决。

协商费用: 小件物品、装修保证金等

除了必交费用和变动费用外,住宅收房入住时的其他部分费用则是根据合同或协商解决。包括入住后是否

交纳装修保证金、是否交纳门禁卡、水卡、电卡、气卡等小件物品的费用、是否交纳有线电视安装费、网络安装费、电话安装费等,都需要尽量在合同中提前约定。如果没有约定开发商方面也无权强制收取,而必须双方协商解决。

无费用: 水、电、气初装费

根据国家相关政策,水、电、气等基础生活设施安装开通费用是包括在建设项目总投资内的。按照规定不论是基础设施,还是具体项目连接市政管网、开通使用,费用都应由房地产商承担。收取初装费属于违规。

收房时多个心眼儿 4种情况可退房

近段时间,又是一个集中推盘的时间,不少开发商都在这个时候将楼盘推出市场。业内人士提醒打算买房的置业者,市民在作出买房决定之前一定要先摸清市场,看房、收楼都要多留个心眼。

充电: 全方位搜集楼盘信息

一般说来,购房人群可分为三类:一是买房自住;二是换房过渡;三是买房投资。自住者要综合考虑房子的交通、配套、品质及价格,对于片区和楼盘的选择则不要跟风;打算换房的购房者,首要考虑的应该是自然环境和舒适度,楼盘的外观、邻里素质及小区物管也很重要;对投资者来说要看楼盘的潜力。

看房: 地段户型售价面面观

地段。你需要看房子的

所在地段生活、购物、孩子上学等是否方便,交通是否便利,与公共交通网络连接是否合理,市政发展是否有利于交通的改善等。噪音也是要考虑的。

户型。户型设计是否合理、实用,是否具有使用的灵活性。此外,房子的朝向、楼层、采光、通风等问题也很重要。

售价。地产开发商的实力和信誉,物业管理公司的收费标准,经验实力,都应与售价挂钩考虑。另外,底层或顶层有花园的,要把实用性跟售价一起考虑。

签约: 霸王条款可申请撤销

一旦发生纠纷要诉诸法律,你手上的商品房购销合同就是最有力的法律武器。因此,在合同上签字之前,你有必要仔细阅读合同条款。如遇霸王条款,可拒绝签字;如果事后才发现有侵犯权益

的霸王条款,可提请法院申请撤销。

购房合同的各项内容要尽可能全面、详细,各项规定之间要避免相互冲突,尤其是不能与国家的政策法规相冲突。另外,签订合同的买卖双方身份,责任也要明确。另外,不要轻易交付订金,一定要看到正式合同内容并经过认真考虑后再予以交付;应要求开发商把广告宣传作为合同约定写入合同条款。

消费者签订房屋买卖合同时,一定要认真把握面积、价格、收费方面的条款,违约责任的条款,房屋质量的条款,物业管理等方面的条款。

收楼: 4种情况可要求退房

延期交楼、水电不通、质量瑕疵等问题相信不少业主都经历过,收楼时的兴奋也因此大打折扣。收楼时首先你需要看交付给你的商品房

和合同签订的要购买的商品房是否一致,其结构是否与原设计图相同。房屋面积是否经过房地产部门实际测量,与合同签订面积是否有差异。其次,你要详细检查房屋质量;核对买卖合同上注明的设施、设备等是否有遗漏;品牌、数量是否相符;检查水、电、煤气/天然气、上下水管道等是否开通和能正常使用;对发现的问题要详细在验楼单上予以注明,如果确实属于不能收楼的,要详细写明不予收楼的原因并要求开发商签字、盖章。

在收楼时,你需要向开发商索要《质量保证书》和《住宅使用说明书》,以便日后出现质量问题按约要求维修。按照《商品房销售管理办法》的规定,具备以下4种条件之一的可以要求退房:套型与设计图纸不一致;开发商擅自变更规划设计;面积误差绝对值超过3%;商品房确属主体结构不合格。



这是齐鲁晚报齐鲁楼市推出的买家做主角的栏目。如果您在买房、卖房、收房、验房、物业、按揭等方面遇到任何问题,都可以打电话告诉记者,我们会尽最大努力为您分忧,替您解难。楼事无大小,记者帮您办。电话: 0531-85196176 85196382



购买回迁房宜慎重

读者求助

读者赵先生:我看中一套回迁房,楼龄10年左右,价格比同等水平的房改房便宜20%左右,但业主还没有拿到房产证,手上只有经房管部门鉴证的拆迁协议、回迁证明和收楼通知书等。我很满意房子,价格又较低,房产中介告诉我可以通过“公证赠与”的形式先买下房子,等原业主拿到房产证后再转到我名下,这样会有风险吗?

专家解答

法律规定,未取得房产证的回迁房不能上市交易。房产中介所说的赠与买房方式事实上存在许多风险。首先,假如回迁房因种种原因领不到房产证,业主就无法转名登记;其次,公证赠与是无偿的,一般只发生在亲戚朋友之间,在二手房交

易中,假如原业主在收钱后反悔,买家可能会房财两空;另外,假如原业主有不良贷款的话,法院需要查封其财产,以赠与形式出售的房屋也在查封之列。所以业主在购买回迁房的时候,应注意查看是否有房产证明,假如原业主仅有拆迁协议、回迁证明等而没有房产证的话,最好不要轻易购买。

同时,购房者在选购房改房的时候一定要多一个心眼,一定要仔细查看该房产产权证明,看出售人是否为唯一的产权人,该产权证明中是否有限制权利的记录,并要尽可能向相关知情人了解有关房屋拆迁、出售人与原产权单位之间是否有约定等情况,以免买下无法办理房产产权转移的房改房。

帮办记者 陈晓翠