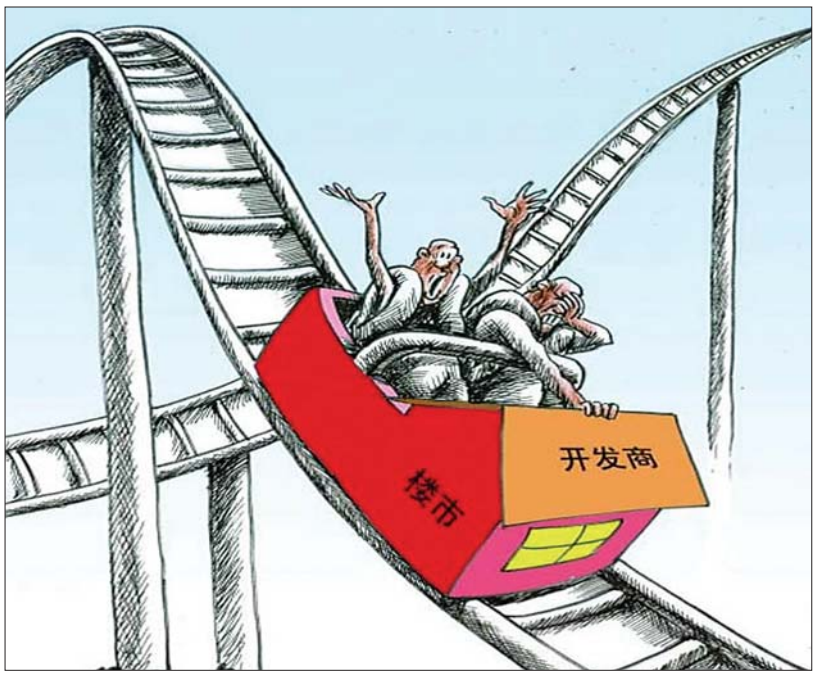
开发商承诺“以后不会降价”

律师:口头承诺不足为据,最好写在合同里

本报记者 孟敏 见习记者 张文 实习生 杨亚平 刘华东

省城多个楼盘开始降价,不少购房者仍在观望。开发商有点坐不住了,纷纷做出不降价承诺,给购房者上一道心理“保险锁”。对此,专家提醒说,不管开发商如何言之凿凿,不降价承诺仍存诸多风险,购房者应谨慎看待,理性购房。



省城多个楼盘口头承诺不降价

“楼盘绝不会降价”“现在买稳赚不赔”……15日,记者在济南各大楼盘调查发现,随着楼市行情的变化,不少开发商做出了不降价的承诺。专家提醒说,开发商的口头承诺法律效力微弱,购房者需要谨慎出手。

“价格不会再降了,最近正好有优惠活动,团购价才8800元/平方米。”在经十东路与舜华南路交叉口西南的一个楼盘,一位置业顾问介绍说,五六月时房价还会反弹。这块地当时拿地费5000元/平方米,加上建设费3000元/平方米,如今热销户型98平方米的房子,均价只有9300元/平方米,利润已经很微薄了。

经十路与山大路交叉口南的一个楼盘的置业顾问也承诺说:“价格已经最低,绝无可能再降,现在适合出手了。”据该置业顾问介绍说,精装80平方米的复式楼房,层高3.15米,去年10月卖15300元/平方米,现在一次性付款89万,均价约11000元/平方米,已经是特价房了。

一旦降价都表示不补差价

堤口路附近的一家楼盘,一名置业顾问表示,均价一直是8700-8800元/平方米,没有降价的趋势,关于降价补偿的附则,开发商尚未考虑。

而斜对面的一处楼盘在搞抽奖打折活动,最大的折扣到五折,也有七折、八折的,折后价约7900元/平方米,置业顾问表示,后期再降价的可能性很小,还没有补差价的说法。

“住宅均价不到11000元/平方米,正在搞活动,有一些特价房,价格约9000多元/平方米。”浆水泉路一楼盘的置业顾问表示,“搞活动的这幢房子,现在已经卖出一半多了。不会再降价,也不会提供差价补偿。”市中心一楼盘的置业顾问更表示,价格绝无松动可能性。

律师说法>> 口头承诺不足为据

随着几个楼盘购房者要求退房的情形先后出现,市民崔先生提出,“购房者原本都处于观望阶段,相信了销售人员的承诺才买房,这口头承诺有没有约束力?”

“随着房价出现下跌趋势,各种不降价承诺相继出现,从置业顾问承诺到开发商承诺,从口头承诺到书面承诺。”齐鲁律师事务所资深律师陈瑞福表示,置业顾问、开发商的口头承诺,甚至广告承诺法律效力都较低。曾有购房者告开发商存在欺诈行为,法院以销售人员的“承诺”只是市场预测,驳回诉讼请求的案例。

陈瑞福表示,除非承诺和购房合同有明显的关联性,或者以某种方式固定下来,而购房者又有具体的证据,否则一旦对簿公堂,法院是否采纳要视情况而定。

“如果购房者想保护自己的利益,最好要求开发商在合同里增加条款,做出专门的书面承诺,并签字盖章。”陈瑞福说,如果承诺书没有盖章或签字,就失去了法律约束力。

◓引以为戒

买房躲限购反被坑

一聊城人在济购房叫苦不迭

本报2月16日讯(记者 喻雯 实习生 张万哲) 15日,老家聊城的刘伟(化名)向记者诉苦,他在济南历城区一家楼盘看中一套房子,开发商承诺并为他办理了社保证明等手续,刘伟交上30万首付款签订《商品房买卖合同》后却发现被坑了。

15日,刘伟向记者讲述了尴尬的买房经历。刘伟说,他老家是聊城的,现在济南一家企业打工,单位没有为他们交纳社保,也没有纳税证明。上个月,他在历城区的一家楼盘看中了一套85平米的房子,总房款在72万左右。

“我了解济南的限购政策,外地人在济南市区买房,得有一年以上的纳税或社保证明。”刘伟说,这些证明他都没有,原本以为买不成房子。此时,置业顾问称,这些手续他们可以帮忙代办,收入和流水明细他们也能办理。刘伟说,当时着急买房子,价钱都比较合适,他就交了30万的首付,并且与开发商签订了《商品房买卖合同》。

就在刘伟觉得一切万事大吉的时候,银行贷款却出现了问题。银行方面表示,刘伟所提供的材料很难贷下款来,除了工资流水、收入证明等不符合条件外,开发商为其代办的社保证明,也出现了问题,成了制约贷款的一大门槛。

这个消息如同晴天霹雳,刘伟不知所措了。“我是第一次买房子,对这些手续都不懂。贷款办不下来,余款怎么办?我没办法交全款啊。”刘伟一脸无奈:开发商不想给他退房,让他再想想办法解决余款。按照合同约定,逾期在90日之内,购房者按日向开发商支付逾期应付款万分之一的违约金。

刘伟的难题该如何解决?

齐鲁律师事务所资深律师陈瑞福表示,开发商明明知道购房者不符合购房条件,还帮助购房者开虚假证明,本身就存在问题。话说回来,购房者明知自己不符合条件买房,“硬是买房”,也要承担一定的责任。“但是相比之下,开发商所承担的责任会更大一些。如果开发商拒不退房,购房者完全可以起诉。”

◓行业信息

济南再推11块土地

本报2月16日讯(记者 喻雯 实习生 张万哲) 继上周济南首次推出12块土地后,这周土地市场再度“发力”,济南国土部门再次推出11块土地,面积共计1405亩。从土地出让计划来看,济南西客站片区成了供地主力。

记者了解到,2012-G013至2012-G016四块土地均位于历下区旅游路以南、龙洞路以西,四块土地均为居住用地。总用地面积达990亩,可建设居住及配套面积1403593.1平方米。由于位置优越,四块土地的竞买保证金高达5亿元。

2012-G017至2012-G021五块土地位于西客站片区腊山河附近,三块商业用地,两块居住用地。其中,两块居住用地规划住宅为高层,停车率均≥80%。中小套型普通商品住房用地比例不低于规划居住用地总面积的30%。

此外,2012-G022至2012-G023号土地均位于历下区姚家镇下井村,两块居住土地面积较小,一共3亩左右。

记者注意到,近期,西客站片区就推出商业、居住用地10宗,总用地面积达到885亩。对此,济南国土部门有关负责人表示,为迎接“十艺节”,西客站片区形象要有大的改善,这一片区也将有望成为今年土地供应的主力。