房企虚假注册、延期交房等问题突出，省消协副秘书长周海亮表示：

霸王合同引发维权纠纷

从山东省消费者协会了解到，2011年，全省消协组织共受理涉及商品房投诉783件，占投诉总量的1.83%。在列出的几大主要问题中，除商品房质量等常规问题，购房格式合同被动签订造成的维权困难成为大众关注的焦点。

延期交房 物管等问题仍大量存在

山东省消费者协会副秘书长介绍说，在当前的房地产维权案例中，总结起来有以下几个主要问题，一是部分房地产企业虚假注册。一些资质不够和资金实力弱的企业通过提供虚假材料骗取注册登记后，一旦资金链出现断裂，极易引发消费纠纷；二是部分商品房质量不容乐观。有的商品房存在粉刷层开裂、空鼓和脱落；有的入住后出现墙壁开裂、渗水、发霉；有的存在自来水管道、暖气片漏水等问题。这些问题或者被销售商推给装修单位，或被推给开发商，均得不到及时解决；三是预售商品房合同履行问题频出。有的开发商擅自改变外部环境不告知消费者，所标称的绿化用地、房屋楼间距等外部环境和其它配套设施达不到要求；四是房屋面积缩水。一些开发商擅自改变布局或借口测量计算差异，导致面积减少，产生纠纷；五是质量鉴定尚有难度。发生房屋质量纠纷需要提请有关部门鉴定时，苛刻的鉴定条件和过高的鉴定费用“门槛”，往往使普通消费者望而却步。六是延期交房、产权证难办理、物业管理不规范等问题也大量存在。

被动签约 致维权难度加大

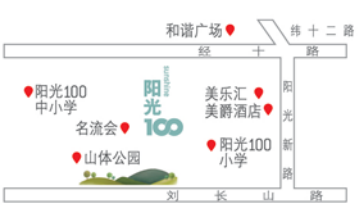
“合同本来应该是买卖双方共同商议的结果，格式合同我们也认了，可在买房子的时候想再增加一些保障自己权益的补充协议那是太难了。”欲购买东部某楼盘的陈先生说道，他让销售员将种种口头承诺写进合同，可销售员以格式合同，不能更改为由拒绝增加任何形式的补充协议。一位业内人士说道，格式合同不能更改，补充协议难增加是当前行业的潜规则。周海亮说，从他们受理涉及的商品房投诉中，开发商推出的格式合同是多年来让广大消费者十分头疼的老大难问题。他说，格式条款是当事人为了重复使用而预先拟定，并在订立合同时未与对方协商的条款。目前，消费者与开发商签订的合同大多是开发商事先拟好的格式合同。格式合同之所以让广大消费者头痛，原因在于开发商经常堂而皇之地利用格式合同免除自己的责任、加重消费者的责任、排除消费者的主要权利。近年来，消费者由于格式合同而受到侵害的案例比比皆是，有的消费者告到法院，也大都败多胜少。

业内人士介绍说，一些发达国家并没有类似中国房地产主管部门统一制定的房产买卖合同格式文本,每一宗交易都必须由公证人或律师根据当事人的不同要求,起草相应的合同。德义君达刘怀勇律师认为，在当前买方市场出现的情况下，开发企业卖房困难程度增加，合同签订方面也出现了有利于消费者的一面，合同签订时尽量增加格式合同里所未涉及开发企业只是口头承诺的细节问题。

从省消协获悉，在贯彻落实2012年“消费与安全”年主题的举措中，开展不平等格式合同点评活动是其中一项重点工作，将重点围绕与消费者生命健康权、财产权关系密切的商品和服务领域，开展不平等格式合同点评和消费评议活动，推动行业领域侵害消费者权益有关问题的解决。房产这一大宗产品消费的格式合同中的诸多问题，无疑会成为民众关注的焦点。只有改变购房者被动签字的潜规则症结，才能有利于将来的维权。

（楼市记者 田园）

另有超值商铺9893元/m² 起以及少量现房，欲购从速！



...From 10 to... 阳光100十年 幸福与世界同步
1期 国际河滨小镇 —— 2期 北欧坡地小镇 —— 3期 山地都市小镇 —— 4期 河畔商业广场 —— 5期 山地公园社区
www.jnss100.com http://weibo.com/sdjnss100 接待中心：济南市阳光新路19号 开发商：济南阳光100房地产开发有限公司 整合推广：FlaHalo 风火创意（北京）
国际生活预约专线 +86 531 8716 9999