◓记者帮办

开发商延期交房市民该咋办

专刊记者 闫丽君

近日,读者李女士致电本报称,她几年前买的公寓,合同约定2007年12月31日交房,可现在遥遥无期。"开发商说大厦主体出来了就交房,可如今过去近5年了,房子还迟迟没有到手,这可怎么办呢?"李女士说。

资料片

据了解,这套房子李女士本来是要做婚房用的,可是迟迟不交房导致婚期一再延迟,不得不租房,眼看着孩子都一天天长大了,可是迟迟不肯交房导致这蜗居的日子什么时候才可以结束呢?每当说起这个事,李女士就一肚子火。

她说,当时和她一起买下这个公寓的还有其他业主,她该怎么办呢?如何索赔呢?

对此,烟台中亚顺正律师事务所的付磊律师告诉记者,根据《中华人民共和国合同法》第113条规定,当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定,给对方造成损失的,损失赔偿额应当相当于因违约所造成的损失。

"至于逾期交房的违约金比例,并没有一个统一的标准。"付磊建议,一般情况下,可以通过诉讼方式取得,如果合同有约定,按约定计算违约金,没有约定,法律有明确规定,逾期交付房屋的,按照逾期交付使用房屋期间有关主管部门公布或者有资格的房地产评估机构的同地段同类房屋租金标准确定。

根据消费者权益保护法的原则和购房契约中关于发展商晚交房超过若干天的处罚条款,可要求开发商给予补偿或付违约金。当然,购房人也有要求退房的权利,直至诉诸法律手段来保护自己的合法权益。

链接

延期交房 业主联合维权更妥当

提要:1、对于逾期交房期间业主外租房屋的租金赔付问题,最高法院司法解释明确规定,在延期交房期间,房租应由开发商承担。2、如果开发商在宽限期过后,仍不能交房的,购房者有权解除合同,同时要求开发商返还购房款及利息,并支付违约金。

业主联合维权更妥当

开发商与买受人约定交房期限,应当按期交房。开发商把延期交房的经营风险和责任转嫁给买受人,侵犯了消费者合法权利。但业主采取法律程序维权一般会长达数月,有的业主承受不起,并且此时房价相比购买时已经涨了不少钱,如果退房必然会带来损失。在这种情况下,有律师建议,业主最好能联合起来维权。对于延期交房现象,政府主管部门应该进行规范,制定相对统一的违约标准,让业主购买时的补偿有规可依。

合同约定是维权关键

1、逾期交房的违约金应按照业主与开发商签订的《商品房买卖合同》执行。

2、对于逾期交房期间业主外租房屋的租金赔付问题,最高法院司法解释明确规定,在延期交房期间,房租应由开发商承担。

3、如果开发商在宽限期限过后,仍不能交房的,购房者有权解除合同,同时要求开发商返还购房款及利息,并支付违约金。

楼市情报站

龙湖葡醍海湾

剩余最后10套左右环水叠院别墅,清盘进入倒计时。现起价9000元/平方米,最高价格13000元/平方米,全款9.7折,按揭9.9折优惠。

金海名园

全款9.8折,按揭9.9折,有小礼物赠送。

慢城宁海

价格稳定,全款9.5折优惠,起价4500元/平方米,折后起价4100元/平方米,均价5200元/平方米,折后均价4800元/平方米。

阳光首院

均价9000元/平方米,最低价格8000元/平方米,一次性付款可享受9.7折优惠,按揭9.9折优惠。

大成门

起价6800元/平方米,均价8000元/平方米。贷款优惠150元/平方米,一次性付款优惠200元/平方米。

光上滨海国际公馆

准现房销售,5证齐全,已经开始进行认购,6593元/平方米起,均价7000元/平方米左右,全款9.9折优惠,还可享受每年7%的反租金。

东华苑

多层起价5200元/平方米,最高价格5900元/平方米;高层起价4840元/平方米,最高价格5660元/平方米,全款享受9.8折,按揭9.9折优惠。

茂源碧海山庄

一期尾盘,仅剩余几套房源,均价13000元/平方米,最高价格17500元/平方米,最低价格9800元/平方米,二期信息待定。

大华上海滩花园

自3月1日起,新认购客户,购买88平方米三房户型,有机会获赠6平方米精致书房;签约客户周末更有投篮大奖等你来拿:5球标准,每球价值500元奖品或抵充房款。

东尚蓝湾品鉴中心盛大开放

3月18日上午9时,东尚蓝湾品鉴中心盛大开放,虽然天气寒冷,但是依然阻挡不了前来鉴赏选房的港城市民。现场到访客户近千组,2000人次。上午八点半,河滨路上车流就排起了长龙,品鉴中心外面排起了长队,等候领取加油卡的市民络绎不绝,虽然寒风凛冽,但是工作人员在为他们加油的同时,送去温暖和关怀。

现场女子四重奏为活动的火热进行注入了音乐的血液,助兴表演让气氛高涨起来,吸引了客人们的目光。

室内准备了精致冷餐会,有各种水果、甜点、饮料等供客人享用,到场的客人在亲身了解和体验项目的同时享受了美妙的美食时光;小丑也为孩子们送去欢乐,教孩子们吹各种形状的气球,成了他们亲切的伙伴;置业顾问详细为客户解答疑问,办理客户加入尚品汇的相关手续,并提示购房的注意事项。

场外运动竞技游戏吸引了不少家长和孩子,投篮提起了孩子们的兴趣,一会儿便吸引了四五个孩子,一场篮球比赛在不知不觉中打响了,同时参与者还有丰富的礼品赠送,有毛绒玩具、精巧的杯子、牛津手提袋等。

活动现场

春暖乍寒,突来的降温天气没有击退市民的热情,东尚蓝湾品鉴中心持续升温,来访客户依然激情火热,瞬时轰动港城。

东尚蓝湾,天生优越,为您呈献优质生活样板,诚邀莅临品鉴。

房企聚会搜房网大话地产

给你理由爱福山

3月14日下午,搜房网"大话地产"于阳光首院售楼处举行,本期大话地产的主题为"走进新福山,打造烟台楼市全新价值名片",来自福山区9家房企的14位嘉宾及多家媒体参与了活动。围绕"新福山"的区域价值、楼市现状以及未来发展前景等,现场展开了热烈讨论。从谈话中可以看出,各位嘉宾对于福山区的未来前景充满了信心。

2月至今楼市出现回暖迹象,成交量持续攀升,受刚需主导市场影响,福山区成为楼市黑马,不少购房者尤其是刚需置业者更将目光聚焦于此。据搜房网数据监控中心统计,1月福山区成交197套,占据总成交量的45.7%,2月成交688套,占据总成交量的53.33%,可谓独领风骚。

对此,阳光首院嘉宾表示,出现这样的区域小阳春,主要是由于年前受到压制的市场购买力需要释放,同时国家房贷政策的松动也向购房者传递了良性信号。东尚蓝湾嘉宾纪宝磊也表示,一方面烟台市场购买力庞大,另一方面购房者对福山的区域认知度也在提升。

对于福山区的未来发展,到场嘉宾均表示,福山会走出自己的特色化道路,在未来几年形成高中低档兼备的楼市局面。不仅如此,福山区的居住环境也将进一步优化,各种商业、交通、文化配套等会得到快速提升。

福仕汇嘉宾马宁宁认为,一线房企的入驻在很大程度上提升了区域的美誉度。德昱中堂嘉宾也表示,政府着力打造的夹河改造、文化广场等工程,都使整个福山区的形象有了很大的改观。

毫无疑问,福山区已经成为烟台购房者的最新关注热点,搜房网近期将持续关注区域发展,为购房者传递最真实的楼市信息,未来两个月时间,搜房网会推出系列活动。

五证二书

房地产商在预售商品房时应具备《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《国有土地使用证》和《商品房销售(预售)许可证》,简称"五证"。其中前两个证由市规划部门核发,《建筑工程施工许可证》由市建设部门核发,《国有土地使用证》和《商品房销售(预售)许可证》由国土资源部门和房管部门核发。

"二书"是指《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

大白话:那么怎么样看待"五证"?这五证最主要的应该看两证,一个是国有土地使用证,一个是预售许可证,这两种要核发,看准确了,一般原则上就没有问题,特别是预售许可证。

特别要提醒的是,购房者在查看五证的时候一定要看原件,复印件很容易作弊。签合同前,要看清楚您所预购的房屋是不是在预售范围之内,以确保将来顺利地办理产权证。