

# 房产专刊

## 3·15除了吐槽,买房人也要正能量



购房投诉热线

**3210008**

您在买房过程中,遭遇过哪些烦心事或不公平待遇?请说给我们听。

电话:0543-3210008

邮箱:qlwbbzfc@163.com



3.15已经来了,在这个以曝光和集体吐槽为主题的日子里,小伙伴们也都一吐为快了吧,曾经的不公正遭遇或正在经历的愤恨和不满的辛酸事儿,也都说道出来了吧。购房纠纷对于任何一方来说,都是不愿发生的事情,但购房者们,当遇纠纷,诉诸正确的解决之道才是最终正解。

本报2015年3·15滨州百姓消费口碑榜票选活动也将结束,房产类各奖项在消费者们的积极参与下也将各有所属,这无疑也是购房者给滨州房地产带来的又一正能量。各奖项将于近期公布。

让我们把房产正能量继续下去,如果您或者您身边的朋友买到超值房源,请告诉我们,如果您遇到诚信楼盘、诚信置业顾问、良心开发商,也请告诉我们,您的真实经验,对要买房的小伙伴十分重要。

### ●常见的几种买房纠纷

- 1、逾期交付房屋引起的纠纷
- 上家在合同约定的交房

时间还未交房,除了有一些正当的理由,比如下家未按时付款,否则要对下家承担违约责任。这时,下家可以要求交付房屋并赔偿损失,损失可以参考同类房屋的租金计算。

### 2、逾期办理过户手续引起的纠纷

上家或下家都有可能想毁约而迟迟不去办理过户手续,但下家想毁约时主要采用不支付房款的方法,所以一般是上家不办过户手续。上家不过户时,下家如果对这套房志在必得,一定要尽早起诉,同时为避免上家另将房屋转卖他人,最好将房屋进行保全。

### 3、要求返还定金引起的纠纷

按定金的性质,可以分为立约定金,违约定金等等,约定哪种定金,关键要看定金合同中是怎么约定。

按照法律的规定,支付定金应当签订定金合同,如果下家付了定金后,只是由中介公司或上家出具了一个“收条”,上面写了“定金”两个字,而且在支付定金的时候也没有签订房屋买卖合同或定金合同,那么这个定金的性质是无法确定的。在这种情况下,下家不想购买房屋,定金应当返还。

### 4、要求解除房屋买卖合同或确认房屋买卖合同无效引起的纠纷

要求解除合同或确认合同无效,一般是在另一方有

重大违约行为的情况下发生的,这类案件一般还会伴随着赔偿损失的请求,法院在审理这类案件时会根据双方过错程度的不同,来判定各方承担的责任。

### 5、因户口迁移引起的纠纷

房屋交付后,下家才发现房内有上家的户口或他人的户口,即使合同中约定上家应当保证户口迁走,但这类纠纷诉至法院还是不会被受理。房屋交付后,下家才发现房内有上家的户口或他人的户口,即使合同中约定上家应当保证户口迁走,但这类纠纷诉至法院还是不会被受理。所以此类纠纷暂时不能通过法律途径解决。

### ◎买房人常规解决渠道

- 1、争议双方直接协商。
- 针对房产交易过程中自身权利受到侵害的情况,购房者可以以口头、书面等多种形式与房屋销售方直接沟通,指出问题并商议解决办法。
- 2、求助于消费者协会。
- 解决过程中单个购房者与开发商相比处于弱势,购房者可将商品房购销纠纷投诉于当地消费者协会,求助消费者协会对相关商品房购销纠纷的买卖双方进行调解、处理问题。
- 3、向政府主管部门申请调解处理。
- 针对所购商品房存在的与购房合同不符、施工质量、



延期交付、物业管理、虚假广告、收费等问题,购房者可向包括地方建设委员会、规划委员会、房管局、工商管理等相关政府主管部门投诉并申请调解、处理。

### 4、向仲裁委员会申请仲裁。

房地产交易过程中出现的法律规定应由行政机关处理的行政争议之外的纠纷,如购房合同的履行等问题,购房者可依据购房合同的仲裁条款或双方另行签订的仲裁协议向约定的仲裁委员会申请,仲裁委员会的仲裁结果对双方当事人均具有法律约束力。

### 5、通过法院司法途径。

购房者通过协商、调解无法解决的房地产争议问题,可通过司法途径,向地方法院提起诉讼解决相关问题。

**小贴士:**购房者在选择解决房地产争议的途径时,应立足于解决问题,分清不同的法律、利害关系,而不要引起讼争。

(本报记者 阙乐乐 整理)

## 滨州房地产名人候选



所属楼盘:润德·半岛蓝湾  
职务:销售经理  
主要业绩:

2012年12月6日售楼处成立,带领两名主管人员建立售楼处规章制度,整理建设售楼处销售档案,积极配合本公司的员工,以销售为目的,在公司领导的指导下,完成经营价格的制定,招聘上岗工作人员,筹备置业顾问培训计划,策划整套行销方案,为新一年的销售高潮奠定基础,建立完善的售楼处体系。

2013年正月十五,带领团队在灯会现场组织大型演出活动,借助灯会的人气,增大楼盘的宣传力度。与此同时,因果断的决定和有序的安排,细心的节目挑选,以及和场下的互动,使半岛蓝湾项目很快在市场上火热起来,当月的成交数量达到几十套,销售额达到1000万,也成为当时滨州市销售最火的楼盘。

面对工作量的增加以及销售工作的系统化和规范化,工作显得繁重和复杂。在第一次开盘之际,范琳带领员工每天加班加点地工

## ★范琳★

作,不断调整工作思路,商讨问题客户,解决难题疑题,最终经过30天的努力,办理完了156户的贷款事宜,给公司完成回款5000万。

2014年国家宏观政策使购买客户群体发生变化,7月份开始客户量有所减少,刚需型客户逐渐浮出水面,购买群体越加突显。各项目市场竞争越来越激烈,销售人员的心态存在波动。此时,必须要调整销售思路,果断向公司申请推出项目新楼座,新户型,来满足刚需客户的购买要求。同时为调动员工的积极性,向公司申请组织一日游的活动,使每位员工有个好心情。同时创新合理的宣传模式,在保证有效影响的基础上,为公司节省近几十万元的广告费用。同年销售业绩良好,也为公司创下了近7000万的销售额,公司在每一名员工的努力下,有了新的突破,新的气象,也能够日益激烈的市场竞争中,占有一席之地。

“新的一年开始了,我也会带着他们继续努力,共创美好佳绩。”

### 微楼市

◎中国房地产报:【两会信息为半年楼市预热 稳定住房消费成主旋律】 如果说人们还在为房地产行业的走向忧虑,那么今年政府工作报告明确提出“稳定住房消费”,可谓抛出了一颗定心丸。出于对经济下滑的担心,稳定楼市无疑成为重中之重,有专家预测,两会之后新一轮楼市政策或逐步宽松。

◎中国国土资源报:【人大会议收522件议案 土改等重点领域修法立法受关注】 今年的全国人大会议秘书处议案组收到议案522件。其中,议案高度关注土地制度改革和“三农”问题,提出修改土地承包法、土地管理法、物权法等;高度关注生态环保和资源综合利用,提出制定土壤污染防治等方面法律。

◎新浪房产:【二套房贷有望迎5年来首度下调】 今年政府工作报告明确提出,支持居民自住和改善性住房需求。“预计接下来相关部委将会落实,对已有的政策做出相应调整,包括降低二套房贷首付比例至五成,下调二套房贷款利率等,以及对改善性需求重新定义。”住建部政策研究中心副主任王珏林告诉。

## 爱心图书捐赠 德坤华府启动

本报3月15日讯(通讯员 李亮 记者 阙乐乐) 14日上午,“小花朵”爱心图书捐赠公益活动在德坤华府温情启动,活动得到了滨州市委市直机关工委、滨州市妇联、滨州市教育局等单位支持。

上午不到10点,德坤华府售楼处门前门内已挤满了前来捐书的孩子和家长,现场有家长领着来的三四岁的小朋友,也有几个小伙伴结伴而来的初中生。小学生钟若馨虽然是在妈妈的陪伴下来到现场,但所有环节都是自己完成,认真在登

记表上写下自己的名字,把自己心爱的三本书交给工作人员,“我知道这些书是捐给贫困地区的小朋友的”钟若馨笑着说。而另一位小学生王千一在妈妈的帮助下拎来了两大包书,大约有20多本,“听说要帮助贫困学校的小朋友,就把一些看完的书送给他们。”

直到记者离开,仍然陆续有前来捐书的孩子,工作人员尚未统计出捐书数量,据介绍,近日相关人员会对书籍进行整理,捐往多所郊区学校,而此活动也将持续进行。

