



3·15

携手共治 畅享消费

维权热线

18660568036、15866371030

邮箱:qinxueli1022@163.com 新浪微博:@今日烟台 微信号:今日烟台

快问快答

市民盖女士:

去年,我买了一辆电动车,骑了半年,发现电瓶坏了,每次充上电只能撑半小时,近日找经销商解决,发现换老板了,对方称由于不是自己卖出的,不能给更换。购买时对方称电瓶保质期是一年,现在还没过保,我该怎样维权?

工商部门:

电瓶既然没有过保质期,商家应该给解决,由经销商更换,建议先联系一下厂家,让厂家帮着解决。如果解决不成,可到辖区工商部门进行投诉,注意保存相关凭证。



按期交房 咋就这么难?

延期交房成房地产投诉重灾区,本报多方采访挖掘背后原因

本报记者 秦雪丽

每年的3·15维权投诉中,房产纠纷都不在少数,相对以往,今年也发生着明显的变化。之前,房产投诉大都集中在办不出房产证,而今年主要是延期交房。据记者粗略统计,本报自开设3·15维权热线以来,共接到房产类投诉十几件,其中,延期交房问题占了七成。

按时交房为何这么难?背后的开发商境况如何?消费者又该如何维权?怎样才能避免财房两空的悲剧?对此,本报记者采访了多位业主、相关部门、法学专家及一些业内人士,对此进行解读,希望对广大读者有一定警醒和服务作用。

部门回应

这是市场行为 只能帮着协调

出现延期交房,业主应该怎么办,是否又有相关部门对此进行监管?“业主与开发商签订了购房合同,这是两者的市场行为。”烟台市住建局一位工作人员介绍,根据国家规定,住建部门主要负责监管开发商的开发行为,比如一些手续证照是否取得,质量是否达到一定要求等,检查是否存在违规行为等。对于开发商何时交房,没有相关规定,只能按照双方的合同约定,一旦出现延期交房的问题,住建部门可以帮着进行协调,但无权干涉,出现矛盾和问题,只能建议走法律程序。

专家看法

断供后法律执行时 会先冻结个人存款

采访中,一些业主透露,也曾动过不交房贷的心思,但不是思考之后放弃,就是被银行找来了。

“不交房贷是不可行的。”鲁东大学法学院副院长孙明说,房屋买卖关系和房贷关系是两种不同的关系,不存在直接联系,只不过是消费者贷银行的款买房子,不管房子是否延期,既然贷款,都得按照规定时间偿还。

“现实中,银行为规避风险,往往是将这些资金一次性全部给开发商,快速履行完自己的义务。”孙明说,业主需要每个月向银行慢慢偿还房贷,即使楼盘出现延期交房甚至烂尾的情况,都不能停止,否则银行有权走法律程序,起诉业主。如果业主断供,法律在执行的时候,首先会冻结个人存款及其他资金,如果业主实在“两手空空”,才会执行抵押权,将业主的抵押物——房产进行拍卖。

业主A 房贷还了6年,交房仍遥遥无期

说到房子,孔先生是满脸的心酸和无奈。“我现在最关心的是,到底什么时候能交房。”孔先生说,他再也不计较什么违约金了,只希望能赶紧拿到新房钥匙,但荒凉的、空无一人的施工现场给他泼了一盆冷水。

6年前,一座名为“运基·嘉诚商务大厦”的写字楼破土动工,这栋楼位于南大街和建设路的十字路口,

地段相当不错,楼盘号称是“中小企业创富基地”,看到宣传,孔先生动心了,在这里买了一间近70平米的小房子。

2008年,孔先生与开发商签订了购房合同,交了10万余元的首付,并在银行办理了按揭贷款,双方约定2009年5月31日之前交房。然而,让孔先生没想到的是,6年过去,这个商住楼现在还

矗立在荒地之中。

孔先生说,每月房贷3600元,到现在他已经还了20多万元,加上当初的首付,30多万元没有了,但房子还是遥遥无期。据介绍,该楼盘是嘉诚实业有限公司和烟台运基房地产开发有限公司联合开发,孔先生几经周折找到了“运基”公司的一位负责人,但对方称何时开工不清楚,而

“嘉诚”公司则没联系上。根据孔先生提供的信息,记者拨打了这位负责人的电话,一直处于无人接听状态。

面对迟迟交不了的房子,孔先生曾选择过不交房贷,但不久银行的人找了过来,称如果断供4个月以上,将被视为不良贷款,会走法律程序。考虑之后,孔先生只好补交了房贷。

业主B 全款买房等来“延期信”,按合同退房却遭拒

尽管白纸黑字写着延期交房超90日,买房者有解除合同,但作为业主的于先生还是吃了“闭门羹”。

于先生告诉记者,2013年,他在高新区青桦逸景楼盘全款买了一套房子,大约35万元。根据购房合同约定,交房日期为2014年12月31日之前。然而,在当月于

先生没有接到新房钥匙,而是收到了开发商的一封信。

信上开发商称,由于受房地产大环境影响,工程进度普遍产生延期现象,2014年年底交房事宜不能兑现,需延迟至明年6月30日。于先生对此很生气,加上近期需要用钱,便提出退房。于先生说,开发商方面称,可

以给予其他额外的补偿,但拒绝退房。

在于先生提供的购房合同中记者看到:“逾期超过90日,买方有权解除合同,买方解除合同的,卖方应当自买房解除合同通知到达之日起7天内退还全部已付款,并按买方累计已付款的0.5%支付违约

金。”

5日,记者来到青桦逸景,这些楼盘框架已经建成,售楼中心一位工作人员介绍,目前正在置办小区绿化。对于于先生退房难的问题,工作人员称相关负责人不在,明后两天会就此事主动联系记者。对此,本报将继续追踪报道。

业内人士

分析:延期背后是销售的不乐观

“不得不承认,也规避不了,去年的楼市销售确实不乐观,整体回款都存在一定的问题。”一位房地产业内人士感叹,这些都影响了楼盘的正常开工建设,是造成交房延期的重要原因。

该业内人士透露,目前,房地产在价格上进行了理性回归,在烟台,房地产行业的利润率在15%左右,这个数

字对于房产业来讲已经是很低了。相对其他行业,房地产开发周期很长,投入很大,需要的资金流也很大,但银行房贷收紧,对行业造成了不利影响,一些房产企业资金链上开始出现问题。

“在这种情况下,退房对开发商来说打击很大。”该业内人士说,即使退房成功,相对前几年,退款的速度也会很慢。

建议:瞅准知名度高的开发商



孔先生买的运基·嘉诚商务大厦的房子,等了6年,施工现场仍是一片狼藉。本报记者 秦雪丽 摄

该业内人士给出了一些建议:比如,市民在买房时,应该选择那些五证齐全、知名度高的开发商;一旦出现延期交房等问题,如果不着急,并且对开发商失去信心的,可以先等等,等到交房后,根据合同规定索要违约金,即使拿不到现金,对方也会有一些补偿措施,比如免物业费等。

“当然,有时还需要拿起法律武器。”该业内人士说,但与开发商打官司需要注意具体情况,不要着急解除合同进行退房,如果开发商确实没有支付能力,即使答应退款,也很难给予支付,要避免“合同解除了,钱却到不了位”的问题。