



诚信之城

新消费 新权益 新责任

买房不得不知的四大购房纠纷

由于目前国内许多房地产开发公司运作很不规范,加上国家或地方一些房地产相应政策、法律法规不明朗,购房者在购房过程中常常与房地产开发商或销售商发生纠纷,纠纷内容涉及方方面面,其中最常见,就是房产证书、不能按期交房、购房面积和房屋质量以及物业管理方面。



(资料图)

2 关于物业管理方面的纠纷

物业管理是购房者长期面临的一个问题,购房者(业主)与物业管理公司发生的纠纷涉及许多方面,尤以缴费的多少最为常见。

对于购房者来说,首先要明确的物业管理不同于过去住宅区的房管,购房者在完成购房手续后入住前,要与物业管理公司签订管理公约,接受物业管理公司的管理,并享受物业管理公司提供的各项服务。

在签订管理公约时,购房者一定要明确双方的权利和义务,清楚自己是签约的主体,是合同的一方,完全有权利修改管理公约的有关条款,并且有权利保留和选聘新的物业管理公司的权利。但是在实际生活中,许多购房人不知道自己具有哪些权利和义务,误认为管理公约是不可修改的,管理公司也是不能更换的。关于维修基金和管理费用的支付,更是不知如何处理。

目前关于维修基金管理费用的标准尚无具体的明文规定,这就给物业管理公司留下了较大的余地,也给购房者增加了无形的压力。但不管怎样,收费的高低是应该与服务的质量成正比的,所以购房者在签订管理公约时,有权对收费的数额和服务的项目与质量提出修改意见。

购房者应保留对物业管理公司的选择权,虽然在入住前签订管理公约时购房者无法立即选择物业管理公司,但保留在一定期限(如1年)后选择新的管理公司的权利,以使损失减小到最小程度。



(资料图)



(资料图)



(资料图)

A 关于房产证书(房产合法性)的纠纷

购房者要谨防开发商和销售商用异地或其他合作开发商的手续卖房。比如,某些开发商因大规模土地开发,工程不得不分期进行,一期办理了一系列合法手续,二期因有关手续尚未办理下来,为筹集资金,开发商就利用一期的手续预售二期的房屋。再有一种情况,两家单位合作建房,其中没有销售手续的一方,借用与其合作的另一方开发商的手续出售房屋。

现在购房者一般都知道买房时要看“五证”(《国有土地使用证》、《商品房预售(销售)许可证》、《建设用地规划许可证》、《建筑工程规划许可证》、《建筑工程开工证》)和“两书”(《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》),但却忽略其内容或无法判断其真实性。

购房者对证书的内容应注意以下几个方面:

所购商品房是否在《商品房预(销)售许可证》允许销售

的范围内,要具体到楼号。

《国有土地使用证》中是否注明为“出让”,而不是“划拨”。

所购房屋是否在《国有土地使用证》中明标的土地上所建。

所购房屋是否在《建设用地规划许可证》中所载明可以开发的房屋。

这里需要注意的是,购房者要识别产权证的真假。真的产权证大体印制精细,假的产权证一般做工粗糙,购房者可

到发证机关查验产权证号码是否与发证机关的档案记录相一致,还可对着光亮处观察证书所用纸张是否有高层或多层的房屋水印。产权证的发证机关应为市(县)人民政府、市(县)房地产管理局,其他任何单位或部门所发的产权证都是非法无效的。另外,购房者不能一看到发证机关为“政府”两字,心里就踏实了,一定要看是哪一级政府,多级政府的产权证(乡产权)是得不到国家保护的。

B 关于期房不能按期交付的纠纷

开发商在出售期房的广告中,常常承诺房屋入住时间。事实上,开发商能否按期交房,主要取决于开发商的资金到位情况。由于房地产开发需要大量资金投入,开发商的自有资金一般只占开发项目所需资金的很小一部分,除施工单位垫资外,大多数的资金来源于银行贷款和预售房屋所得的售房款。如果开发商不能如期从银

行获得贷款或房屋预售情况不佳,那么就会直接影响工程进度,开发商也就不能按期交房,纠纷发生不可避免。

一旦发生开发商不能按期交房时,购房者一般不能马上要求解除合同。双方应首先确定不能按期交房的原因,如确属开发商方面的责任,购房者应给开发商一定的宽限期,让开发商在该宽限期内继续履行

合同。当开发商在宽限期内仍不交房时,购房者有权解除合同。

所以,购房者在购房合同中,要对开发商交房期限进行规定。首先,应规定开发商应于某某期限将合同约定的房屋交给购房者;如届时开发商无法交房,购房者应给开发商一定的宽限期,允许开发商在该宽限期内交房,但开发商要承担

违约责任,违约金按购房者已交付的购房款从合同规定的交房期限到实际交房日期所发生的利息计算;如宽限期满开发商仍不能交房,购房者有权解除合同,并有权要求开发商返还购房款及所有利息,并支付违约金。违约金一般按所交购房款的一定比例计算,但一般不能超过所交房款的20%。

C 关于购房面积和房屋质量的纠纷

在房屋买卖中,购房者经常就实际房屋面积与合同中规定的面积之间的误差与开发商发生纠纷,若购房者此时对所购的房屋进行了装修,法律上将购房者这种装饰装修行为认定为同意接受合同中有关房屋面积增减部分,购房者只能听从开发商的摆布。因此,购房者签订合同时,一定要将合同

中涉及面积的条款搞清楚后再签。

目前,商品房销售仍多以建筑面积为计算单位,而购房者通常只能测量出所购房屋的使用面积,对于一般购房者来说,计算出包括套内建筑面积和应分摊的共用建筑面积在内的销售建筑面积实在是一件相当难的事。而等房地局勘察测

绘所的测量结果出来,也许是几年后的事,等发现问题时,由于时间太久,购房者甚至都已经找不到投诉对象。

关于面积误差问题,买卖双方双方在订立合同时应该约定实测面积与暂测面积存在一定范围(如3%)内的误差,不视为卖方违约,但双方应按实测面积和合同约定的单价重新结算,

多退少补;若实测面积与暂测面积的误差超过一定范围(如3%)应视为卖方违约,卖方应承担违约责任。

相比,房屋质量纠纷在认定卖方违约责任上较为明晰一些。目前国家对《住宅质量保证书》的各项内容已作了明确规定,购房者必要时可请建筑质量监督部门进行实地检查。