

“3·15”购房防骗守则之收楼篇

房产作为特殊的大宗商品，从消费者选房、看房到交易签合同，以及交楼、入住，这一系列环节是消费者关注的重点。在今年的“3·15”来临之际，我们找到了去年发生的、与消费者买楼收楼等息息相关的消费“迷局”个案，并由本报专业团队、房地产业内人士及相关律师进行点评，希望对你的置业安家提供借鉴和帮助。 **记者 谈正民/文**

守则1 收楼发现问题，及时跟开发商沟通

[交楼质量]

案例回放：2009年底，黄宇嘉（化名）图个方便，买下了一套带精装修的房子。开发商还一再承诺，交楼时房子也会做得跟原有的样板房一样漂亮。

终于盼来去年底交楼的日子，黄宇嘉却发现，房间里墙角线“弯弯曲曲”，而墙面上有明显的“凹凸”、小疙瘩，另外墙面上的刷漆呈现出很多的阴阳面，已装好的阳台玻璃推拉门也有裂缝……与想象中的Dream House大相径庭。

黄宇嘉当时查看了同一楼栋的其他业主的单元，发现都有类似的问题，但是多数的业主都得过且过，有的业主甚至已经签了交楼验收表，兴高采烈完成了收楼。黄宇嘉表示，是自己的权益，一定要维护，而如果这时像他人一样，开发商就占据了主动权，不但可能不整改处理，自己也住得窝心。不过好在开发商以及物业管理团队态度诚恳，并十分上心进行了墙面修补、更换玻璃等一系列整改，直到他满意为止。虽然前前后后多花了将近半个多月的时间才收楼入住，并且他和太太两人在这期间也天天跑到房子现场监督，用他的话说：“累是值得的。”

守则解读：某装饰设计工程有限公司设计师表示，一旦收楼发现问题，及时跟开发商沟通，并不签署收楼确认书或交楼验收表等，督促开发商及时整改。请务必注意商品房工程质量的保修期限。根据国家颁布的《建设工程质量管理条例》，如屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙的防渗漏，为5年。

守则2 买二手房，原有租约不变

[遭遇黑心原业主]

事件回放：陈曦（化名）买房路一直很顺利，赶在房价再次跳跃前，挑到合适的二手房，赶在营业税从差额征收变成全额征收前，交易了房产，但到头来却发现栽在了“黑心”业主的手里。

由于买房为了结婚，陈曦一直非常急着迅速交易，然后住进去。这种迫切被业主看在眼里，跟他说现在这套房子里有租客，要交易的话，只能让租客搬出去，要赔偿两个月的押金3000元。虽然莫名多了一笔钱，但与买房子的钱比起来，就显得小巫见大巫了，陈曦答应了业主。直到后来，房子过完户，陈曦偶遇了在搬家的租客，聊天时发现租客还有两个月就到期，被业主提前赶走，而自己赔偿的那3000元，也根本没有到租客的手里。

钱的去向显而易见，两人把业主约出来，准备理论一番，结果坐下来谈不妥，业主直接“借尿遁”，从此不接陈曦电话，无奈房子过户钱已经全部给了业主，3000元就这么给极品业主骗去。

守则解读：房产律师解释，根据《合同法》关于租赁合同的相关规定，出租房屋如果在租赁期间发生所有权变动，并不影响租赁合同的效力，也就是我们平常说的“买房不破租”。所以说，在租期房东是没有权力要求租客办理退租，新的房东应当按照原有租赁合同继续履行租赁合同，直至租约到期，才能收回房屋自行使用。

如果对方要求必须搬离，租客是有权力要求房东赔偿损失。一般需要提前一个月告知，并按照合同进行赔偿。

守则3 对规划变更不满可向规划局反映

[规划变更]

事件回放：去年，李女士一家在城区买下一套大户型，年底收楼时却突然发现，原本应用做小区绿化的草坪，有很大一部分变成了停车位。她在购买之初，虽然开发商没有明确说明人车分流，但从规划上，地面是没有规划车位的，“减少了绿化不说，换房就是为了让孩子能在大社区里自由活动。”李女士最担心的是未来地面行进的车辆，会撞到玩耍中的孩子。但是找开发商理论，给出的答复是，因为后期规划的户型有所调整，要适当增加车位配置，同时表示规划变更在项目现场有公示，但李女士认为自己吃了开发商的亏。

守则解读：房产律师表示，开发商规划变更是否需要赔偿业主的损失，要看是不是为了业主的共同利益，比如把公共活动空间用来建房子或者商铺，作为营利用途，则是损害了业主利益，业主可以与开发商协商解决办法，但是如果是一些服务设施的变更，则不能视为侵犯业主的利益。业主对变化如果有不满，可以将建议投入现场的意见箱或在规划局网站上反映。

3.15国际消费者权益日

收楼



新民生时代

守则4 逾期交楼 可按合同约定索赔

[逾期交楼]

事件回放：2007年年中，多名业主购买了某楼盘，与开发商签订《商品房买卖合同》约定，卖方应当在2008年3月31日前交楼。合同也约定：逾期交付超过120日后，买方有权解除合同。至2008年8月中旬，已超过合同约定的交付使用时限120天，开发商仍未交楼，业主们于是起诉至法院。

经法院判决，解除业主与开发商、相关贷款银行之间签订的《商品房买卖合同（预售）》以及《房屋按揭（抵押）贷款合同》。同时开发商向业主们偿还首期款、已付贷款本息，并向原告支付违约金等。根据判决，据粗略统计，开发商需向业主返还、赔偿各项费用总额约1500万元。

守则解读：房产律师表示，如果商品房买卖合同对迟延交付房屋有约定违约金数额或者损失赔偿额计算方法的，应从其约定，每个购房者所签合同约定的违约金不一致，可分别独立处理。如果没有违约金的约定，也可以按照同地段同类房屋租金标准来确定逾期交付使用房屋的损失赔偿额。

特别提醒

收楼前做好攻略，精装修要细查

收楼前就要做好攻略，带齐收楼工具，如脸盆（检查下水管道有无漏水等）、小榔头（验收房子墙体与地面是否空鼓）、计算器、卷尺等等。

如果是精装修交楼的房子，其木质结构或者墙纸等细节问题，可查看有无开裂、脱落。如涉及到管道的问题，最好找专业的装修公司去核查。

二手收楼时要查清房子的“手尾”

二手收楼时，一定要查清房子的“手尾”，包括电费、水费、物管费、管道煤气费、直饮水费，一般二手交易中，中介会负责查清原业主房产欠费情况，而自主交易时，这点要特别注意。

“订金”、“定金”不同法律后果

一手房购房中，购房者要分清登记的“订金”、“定金”之差。若认购书中有定金条款，则若购房者在签订认购书后反悔，开发商有权没收购房者的定金；若开发商违约，不与购房者签订正式的预售合同，则购房者有权要求开发商双倍返还定金。如果认购书中约定的只是订金，那么就不具备定金的法律后果了。

离婚有房贷记录可能“不能贷款”

房产律师提醒，属于离婚人群，且之前有置业记录、房贷记录的人士，在购房时更要小心对待贷款问题，一方面要征询相关贷款银行熟悉业务的客服经理，或是协助办理业务的律师行，另一方面自己要做好防范和“办不下来”的准备。