

中消协发布提醒

商品房交易 这五个坑一定要避开

居住需求是老百姓最重要的消费需求之一,通常也是单笔支出最大的消费。普通消费者由于商品房交易频次少,相关知识比较缺乏,而房产交易又关联金融等多个行业,使得商品房交易问题复杂化,消费者在买卖商品房实现居住需求的过程中,容易发生消费纠纷。

日前,中国消费者协会发布了投诉分析案例,聚焦商品房投诉五大问题,给购房者一份“避坑”提醒。漳州市民不妨关注一下,这些小知识能帮助你在购房期间做到心中有数。

房屋质量 暗藏玄机不胜防

在房屋质量方面,消费者投诉的主要问题有:

- 一是房屋质量差,墙体及天花板开裂,地基下沉,屋面漏水渗水,管道渗漏不通等。
- 二是精装修房暗藏玄机,如用材不实,高端宣传、低标配置,工艺粗糙、质量不过关等。
- 三是隐蔽工程偷工减料,使用次品材料等。
- 四是水电管线布设不规范,使用不合格、劣质材料等。同一小区工程质量相仿,出现质量问题时容易引发群体投诉。

《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》第十条规定:“因房屋质量问题严重影响正常居住使用,买受人请求解除合同和赔偿损失的,应予支持。交付使用的房屋存在质量问题,在保修期内,出卖人应当承担修复责任;出卖人拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的,买受人可以自行或者委托他人修复。修复费用及修复期间造成的其他损失由出卖人承担。”

提醒:当房屋出现主体结构质量不合格和严重质量问题,影响消费者居住时,消费者可以要求解除合同并主张开发商赔偿损失。当房屋出现渗水、空鼓等非严重质量问题时,保修期内开发商应承担保修义务并对造成的其他损失承担赔偿责任。业主验房收房时可以委托专业机构或业内人士进行核验,并留足证据,在法律顾问的指导下积极与开发商沟通协调处理。

价外加价 变相抬高售房价

在房屋价格方面,消费者投诉的主要问题有:

- 一是买房被要求购买装修包、升级包等费用,变相提高房价。
- 二是随意收取房价外费用,如团购费、排号费、改造费、开户费等。
- 三是定金、订金、意向金等。有的开发商销售时收取诚意金,选房时未经消费者同意将诚意金转为定金并开具专用收据。
- 《价格法》第十三条规定:“经营者销售商品、提供服务应当明码标价,不得在标价之外加价出售,不得收取任何未予标明的费用。”
- 《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第四条规定:“出卖人通过认购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的,如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同,应当按照法律关于定金的规定处理。”
- 《民法典》第五百八十七条规定:“债务人履行债务的,定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行债务或者履行债务不符合约定,致使不能实现合同目的的,无权请求返还定金;收受定金的一方不履行债务或者履行债务不符合约定,致使不能实现合同目的的,应当双倍返还定金。”

提醒:请注意“定金”和“订金”的区别!商品房买卖中,开发商经常以认筹金、诚意金、排号费等各种名义提前收取消费者费用,然后通过合同将其转化为定金,限制消费者解除合同的权力,使消费者权益遭受损害。消费者要注意查看相关票据和合同内容,防止交易名目发生变化。

隐瞒夸大 违规诱导购房人

在售楼宣传方面,消费者投诉主要问题有:

- 一是隐瞒房屋性质,违规诱导消费者交易,比如隐瞒限售房情况(限售期内不能过户)、公寓房的产权年限(大多为40年)等,损害消费者权益。
- 二是通过图片文字、现场展示、口头承诺等形式作虚假宣传、虚假承诺。
- 三是以协助办理贷款为名诱导不具备条件的消费者购房。
- 四是隐瞒重要不利因素,未充分履行告知义务,比如周边设施情况等。
- 五是夸大宣传房屋的有利条件,诱导交易,比如学区房、交通条件等。
- 消费者有权知悉所购房屋的真实情况,包括房屋本身、配套设施及周边规划。《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第三条规定:“商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请,但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定,并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的,构成要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同,亦应当为合同内容,当事人违反的,应当承担违约责任。”
- 《商品房销售管理办法》第十五条规定:“房地产开发企业、房地产中介服务机构发布的商品房销售广告和宣传资料所明示的事项,当事人应当在商品房买卖合同中约定。”此外,《房地产广告发布规定》明确,房地产广告内容不得含有升值或者投资回报的承诺,不得以项目到达某一具体参照物的所需时间表示项目位置,不得违反国家有关价格管理的规定,对规划或者建设中的市政条件作误导宣传。

提醒:对于房屋交易,消费者应当结合自身信贷条件合理安排,不符合信贷条件的,切勿轻信开发商或中介协助成功办理贷款的承诺。

花式违约 各种理由拒担责

- 在合同履行方面,消费者投诉主要问题有:
- 一是交付的房屋与样板房、楼书宣传等不一致,如房屋层高变低,多出横梁等。
- 二是房屋面积缩水,与合同约定面积不符。
- 三是开发商延迟交房,拒不承担违约责任。
- 四是交房后,不能及时协助业主办理过户。
- 五是绿化带、健身区等未随房交付或改为其他用途,如游泳池变停车位等。
- 六是利用补充协议、特别约定等方式推行不公平格式条款。

依法履约、合格交付,是经营者的应尽义务。根据《民法典》规定,经营者应当按照约定全面履行自己的义务,履行不符合约定的,应当按照合同约定承担违约责任。《商品房销售管理办法》第三十条规定:“房地产开发企业应当按照合同约定,将符合交付使用条件的商品房按期交付给买受人。未能按期交付的,房地产开发企业应当承担违约责任。”

提醒:千万留意合同中“补充协议”的内容!相对于消费者而言,开发商属于强势一方。一些开发商利用定金等方式先行固定消费者,再通过补充协议等“绕开”示范合同强迫消费者接受其单方拟定的不公平格式条款,排除、限制消费者权利,加重消费者责任,减轻、免除经营者责任,消费者要么接受不公平条款,要么损失定金,陷于两难境地,对此应予严厉制裁。

房屋中介 鱼龙混杂要当心

在房屋中介方面,消费者投诉的主要问题有:一是是一些房屋中介弄虚作假,比如发布虚假房源信息、房源价格不透明、隐瞒房屋的真实情况等。

二是存在乱收费现象,比如未告知或未经消费者同意收取代办费、银行贷款手续费等。

三是有些房屋中介违规操作,比如泄露买卖双方个人信息、承诺办理银行贷款、代替银行为买方做资金监管、将购房款据为己有或者挪作它用等。

四是有的中介公司及工作人员混淆网签备案、网签居间、抵押等概念,误导购房人,使其支付首付与中介费后无法实现网签过户。

五是利用格式条款侵害消费者合法权益或未按照合同履行等。

《房地产经纪管理办法》第二十二条规定:“房地产经纪机构与委托人签订房屋出售、出租经纪服务合同,应当查看委托出售、出租的房屋及房屋权属证书,委托人的身份证明等有关资料,并应当编制房屋状况说明书。经委托人书面同意后,方可以对外发布相应的房源信息。”

提醒:在签订房地产经纪服务合同前,房地产经纪机构及经纪人应当如实向委托人说明房地产经纪服务合同和房屋买卖合同的相关内容,并就各方权利义务进行如实告知。房地产经纪机构及经纪人未履行应尽义务,造成消费者损失的应当承担赔偿责任。和中介打交道前,务必查看他的从业资格证件,调查其背后的经纪公司情况,留足证据。

■本报记者 张 吟

《福建省城市规划管理技术规定》漳州市中心城区实施细化规则草案公示

开发商打“高赠送”牌的难度大了

住宅建筑规定 更详细严格

近日,漳州市自然资源局发布《福建省城市规划管理技术规定》漳州市中心城区实施细化规则(2021年版)草案(以下简称细则),进行批前公示。

事实上,2017年我市已出台过《福建省城市规划管理技术规定》漳州市中心城区实施细化规则》,这份旧细则共30条。相比来看,新细则草案内容更详实、全面,包括总则、附则及3个章节,内文共计54个页码。

细则适用范围为漳州市中心城区范围。主要包括芗城区、龙文区行政辖区,漳州高新技术产业开发区区实际管辖辖区,及龙海区(含漳州台商投资区、漳州招商局经济技术开发区)、长泰区城镇建设相对集中区域、总面积1471平方公里;其他各县(开发区)可参照执行。

细则围绕“中心集聚、拥江达海、环湾联动”发展战略目标,以强化城市核心功能集聚、提升城市发展品质、促进土地节约集约利用、推进城市精细化管理为主要方向,进一步强化规划导向作用。

纵观全则可以发现,漳州在城市规划建设方面下了“苦功夫”、花了“大力气”,细则内容涵盖方方面面,比2017年旧版更具标准化、规范化、法制化意义。

不过这份细则目前仅是草案,尚未获批,仍处于公示阶段,公示期为2021年11月4日至2021年12月3日(共30日)。

对普通老百姓来说,最关心的莫过于今后会买到什么样的房子,在新细则情形下,以往有哪些建法以后不会再出现了。

住宅建筑章节,细则提出几个比较重要的点:

卧室、起居室(厅)、厨房不应布置在地下室,且地下空间不得设计预留作为首层住户的专有部分使用。注意了,地下室空间不能随意“私用”。

居住用地和居住相关混合用地(一类居住用地除外),鼓励采用多、中高、高层单元式住宅相结合的规划布局方式,尽量营造建筑密度低、配套设施及公共绿化充足、空间尺度适宜及形态丰富的人居环境。也就是说,开发商应尽量提供低密、丰富、宜居的产品,鼓励建筑设计的多样化。

低层及多层住宅严禁变相建设为别墅。除联排式住宅(至少三联排)外,其他住宅建筑均应采用单元式住宅形式。套型设计应符合单元式住宅的布局特征,每个单元设置的楼梯或电梯应体现公共属性。低层和多层联排式住宅户型设计,应与别墅有明显区别。严禁将住宅套型“拆分”为户内动线布局不合理的多个小套型进行开发建设。

凸窗大小阳台面积 都有参数参考

大家比较关心的凸窗,细则指出“凸窗结构净高不大于2.1米,窗台面与室内楼地面高差不得小于0.45米,并按规范设护栏;凸窗结构最外围挑出建筑外墙面部分的凸出宽度不得大于0.6米,且外挑面宽长度不大于设置凸窗的房间开间轴线面宽的2/3”。

并且,“房、卫生间和储藏间等非

厅室功能空间以及内天井四周原则上不设置凸窗,确需设置,应按水平投影面积全面积计容”。也就是说,凸窗大小是有严格规定的,不能利用凸窗“做文章”。

阳台,作为有限生活空间的延展,一直以来都颇受关注,多阳台、多赠面积的房子更具有吸引力。细则明确主体结构判断、外墙墙体判断两种方法,在计算开放式阳台计容建筑面积时,满足细则具体规定还是可以算一半面积计容的,当然这要看开发商有没有严格照着标准设计了。当然,封闭阳台内的设备平台、花池等空间部位均按阳台计算规则计算计容建筑面积。

当然,不同城市对于凸窗、阳台的规定是不同的。并不是说大阳台、大凸窗不好,而是在多方利益权衡的情况下,做出符合当地情况的明确规定,能规避一些问题。

层高方面,房屋层高高些,居住体验会更好,不显得压抑。细则明确住宅建筑层高限制为2.9-3.3米,建筑入口层公共部分的门厅、大堂、中庭、内廊、采光厅等空间除外。不过,层高超过1倍规定上限的,按2倍容积率计入计容建筑面积,超过规定2倍层高上限的,按3倍容积率计入计容建筑面积,以此类推。

复式面积 不能小于144平方米

一般来说,市面上的房子正常都是掐准2.9米的层高下限。超过2.9米层高的挑高、错层新房产品眼下几乎绝迹了。目前比较流行的是套内有两层的复式产品。

对于复式住宅建筑(跃层式),细则明确:套型建筑面积小于144平方米的住宅套型,不得设置跃层式户型。照此说法,漳州未来市面上供应的复式产品或将迎来较大调整,复式正式退

出“刚需圈”。

并且,细则草案明确,除客厅外其他地方均不允许挑空,挑空空间不应超过两层且只能挑空一处。客厅上空楼板开洞面积不得大于户内面积最小层水平投影面积(不含套内阳台建筑面积)的30%,超过面积按超出面积计算计容建筑面积,挑空空间高度超过2层按挑空面积2倍计算计容建筑面积,以此类推。

最重要的是,户型不得预留后期可通过增加数设楼板等方式获得使用空间的可能;阳台上空空间不得设置其他任何设施和构件,否则阳台上空空间应计算面积。换言之,面积更讲究“实打实”,以“高赠送”为卖点的产品将越来越难做。

商业办公类建筑 不得“住宅化”

在商业、办公类建筑方面,细则用到了些严格的字眼,比如“不得设置类似住宅的……”“不得采用住宅套型式设计”等,来限制商业办公建筑“住宅化”。

如,商办类建筑立面应具备公共建筑的外立面形式和建筑特点,均不得设置类似住宅的凸(飘)窗,临城市主、次干道或重要景观一侧的外立面不得设置任何形式的凸阳台。除酒店外,其他类型商办类建筑平面布局不得采用住宅套型式设计;平面功能标注不得出现诸如“卧室”“客厅”“厨房”“阳台”等住宅类功能描述。卫生间、茶水间(饮水供应点)及各类型管井、烟道、风井等应按层集中设置。

事实上,这就是从建筑标准的维度划清住宅和商业、办公类建筑的界限,对社会上模糊二者的情况,做了一个规范上的厘清。

■本报记者 张 吟

漳州龙文吾悦广场: 举办品牌商家盛典

本报讯(记者 张 吟)11月6日,漳州龙文吾悦广场“万商汇聚 悦起繁华”品牌商家盛典在项目营销中心启幕。

现场商界名流聚集,宾朋满座。此次活动邀请到新城控股商管平潭公司、新城控股商开漳州公司、汉堡王中国区以及多家国内外知名品牌代表莅临现场,共同见证漳州龙文吾悦广场品牌商家盛典的重要时刻。

新城控股商开漳州公司营销负责人表示,除了强化品牌合作,新城控股更注重优越服务,为持有者创造长远价值。集团拥有17000多个战略合作品牌,目前已形成一支8000多人的专业商管团队,具备商业规划、招商统筹、营运策划及营销推广的优势和整合能力,为业主、消费者营造更好的消费体验。

随后,商家代表登台致辞。汉堡王中国区商家代表对漳州龙文吾悦广场给予了高度的肯定,对招商运营实力给予了赞许与信任。星铁影院、多奇妙、Urban Revivo、MUJI无印良品、西西弗书店、BOYLODON、HAZZYS、Charles&Keith、周生生、LONGINES、汉堡王、西贝莪面村、王品、太二、捞王、速写、外婆家、半天妖等众多品牌代表上台,期待与吾悦广场强强联手,共创繁荣未来。

另外,11月12日晚,郭德纲同门师兄、德云大咖杨进明将携著名相声演员王春阳、井建功、胡晓俊前来漳州龙文吾悦广场,为市民带来一场“说学逗唱”文化盛宴,带您领略相声文化。

建发和悦: 国风展示区开放

本报讯(记者 张 吟)11月5日,“盛世角美 悦鉴东方”建发和悦产品发布会于厦门凯悦酒店启动,次日项目国风展示区开放。

在11月5日的发布会上,建发和悦项目力邀城市规划大师、资深地产人、教育专家现场进行解说,表明实力与雄心并举的建发将以卓越匠心,不断呈献优质人居作品,推进角美人居改善进程。

11月6日,建发和悦国风展示区携东方韵味款款而来。在众人见证之下,建发和悦展示区正式揭幕。不少市民步入王府中式展示区,品鉴“江南园林”大美臻境。建发和悦融入在地化思考,秉承“儒门、道园、唐风、华纹”的新中式匠造理念,承袭王府规制,打造轩昂威仪的归家大门,营造步步尊崇的仪式感,从回家的第一步起,就能感受尊崇归家礼序。师法苏州园林造园精髓,从气势威严的前府,满园春色的后园,曲径通幽、碧波漫步、碧波浮桥、竹林小院等九景——呈现,俯首间尽显江南雅致韵味。

建发和悦位于漳州市台商投资区角美大道和阳光北路交汇处,临近规划中的地铁口,与角美万达仅50米距离,1公里范围内尽享万益商圈利好;毗邻厦门双十中学漳州校区、闽南师大台商区附小、闽南师大台商区附幼等教育资源。项目主打67-109平方米公园学府。