



每一年的3·15,维权问题总是当仁不让的热点。而房子作为一个金额大、交易环节复杂的大宗商品,一直是咨询、投诉和维权的热点。进入3月以来,《金楼市》开通了新闻110房产投诉站,专门安排记者为购房人排忧解难。结果显示,从选房、看房到交易签合同、申请贷款,以及交楼、入住这一系列环节,购房人都碰到过或大或小的问题,而其中不少是陷阱和纠纷。为此,我们找了新近发生的、与消费者买楼收楼等息息相关的消费个案,并请了相关律师进行点评解析,希望给您的安家置业提供借鉴和帮助。对于这些案例的未尽事宜,快报也将继续关注。

开发商未及时解除土地抵押,购房人悲剧了——

案例1 商家慢作为

房贷利息多了18.2万元

3月14日,市民姜小姐(化名)向《金楼市》新闻110房产投诉站反映:1月2日,她在润开华府买下一套房,与开发商签订了购房合同,当时仍能享受到首套房最低85折的利率优惠,等到了2月10日,却被银行告知由于开发商的手续不全导致贷款无法办理,而此时南京首套房贷款利率优惠已经被取消,姜小姐因此要多付18万的利息。



冤:30年多还款18万元

提到买房,姜小姐就一肚子的委屈,她告诉记者,今年1月2日签订合同时,银行说85折利率没有问题,审批时间只要15天左右,可是等了一个多月都没有等到下款的消息,反而等来了没办法贷款的噩耗。工商银行新港支行的工作人员2月10日通知姜小姐,因为开发商的手续不全,按揭贷款没办法办理,而此时,首套房贷款利率已调整至基准利率。以姜小姐这套总价162万元的房子为例,首付74万,公积金贷款20万,需要商业贷款68万元,如果贷款年限为30年,利率优惠85折的话,总还款额为70.1万元,而按基准利率计算,则总还款额为88.3万元,前后相差18.2万元。

首付早就交了,就在眼前的85折利率优惠没了,买房成本一下子多了18.2万元,这让姜小姐觉得很冤枉。更令她气愤的是,2月10日她找到开发商,对方表示要协商解决,但现在一个多月过去了,也没有给自己一个明确的说法。

怨:开发商土地未解押

在为姜小姐办理按揭贷款的工商银行新港支行,一位信贷工作人员向记者证实,姜小姐之所以没能及时办理贷款主要是因为开发商的原因:“开发商土地上存在问题,签合同的时候土地还在抵押给银行,而住房抵押贷款必须要在土地解押之后才可以办理。”也就是说,正是因为开发商未能及时解押,导致买房人无法及时办理按揭贷款。这位工作人员表示,他已经接待了好几个来自同一楼盘的购房人。

根据该信贷工作人员的说法,润开华府是在2月中旬的时候开始着手解押工作的,这也就意味着,润开华府在1月2日与姜小姐签完购房合同后并没有立刻开展解押工作,加上政策的变动,导致姜小姐错失最佳的贷款时机。该信贷工作人员同时表示,目前该楼盘的解押过程已经进入尾声,但是如果买房人想要享受签订合同时的85折利率优惠是再也不可能了。

问:真的是不可抗力吗

记者随后联系上了当时负

责卖房给姜小姐的置业顾问——润开华府的唐小姐,一听说是在采访,她表示要向领导请示,但最终与记者对话的还是这位唐小姐。

唐小姐承认该楼盘在签订合同后至今仍然处于抵押中,“马上就要解押了”。但对于开发商解押滞后导致的买房人贷款损失,她不予置否。她强调,2月1日起,首套房贷款利率优惠被取消,这主要是政策原因,不具有预见性,同时也是不可抗力。

另一方面,她也表示目前正在和相关购房人协商处理,并且建议购房人如果想要退房或者索取相应的赔偿,必须先递交相关的申请,至于该公司给出的解决方案将是什么样、究竟什么时候能够出台,她表示无法确定。“再说,我们在购房合同上已经写明了房屋是存在抵押的,购房人应该能够预见到存在的风险。”

[律师说法]

开发商应赔偿购房人损失

江苏崔武律师事务所的律师崔武表示,开发商在购房合同上写明房屋存在抵押不是可选择性的,而是必须的,如果开发商没有将在建工程的情况告知购房者,购房者可以主张《商品房买卖合同》无效,根据《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》第九条的规定,买受人可以请求返还已付购房款及利息,赔偿损失,并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。

一经成立,该合同就具有法律效力。在姜小姐的案例中,由于开发商未能及时解押,导致姜小姐的贷款申请没有办法及时被审批,从而不能享受更优惠的贷款利率,属于开发商的过错,应负全责。根据《合同法》第七章第107条规定,“当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。”因此,姜小姐既可以请求退房,也可以选择继续购房并要求开发商赔偿利率上浮以后造成的所有经济损失。 快报记者 杜磊

案例2 | 垫首付

首付一成可买房 馅饼or陷阱?

购房人只要付一成首付款就能购房?!这是城中楼盘蓝晶国际近日推出的“垫首付”的促销活动所描述的利好。对此,购房人杨小姐在心动之余又有些担心:“限购令明确规定二套房首付款比例不得低于60%,即使是首套房,首付款比例也至少是30%。我要是只付一成首付,不与国家政策相违背么?会不会有什么隐患?”

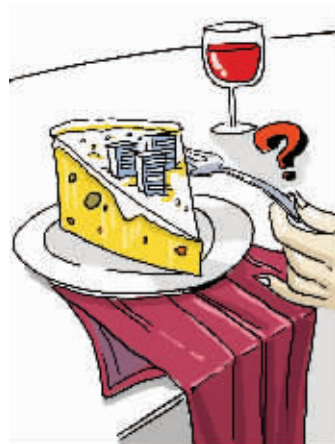
首付1成即可买房?

据杨小姐介绍,蓝晶国际即将于今年6月底交房,开发商便打出了“零首付,月付共同承担”的广告语。具体来说,针对被限购或二套房的购房者,都可先付一成的首付,至今年6月30日项目交付时将剩余首付房款缴清即可;一次性付款的客户可以先付五成的首付款,另外50%最迟在今年10月30日之前付清,另外,对于买了房子付不起月供的客户,开发商将垫付6个月。

杨小姐看中的是一套77平米的房源,总价约142万元。如果按首套房最低首付3成计算,至少要付42.6万元的首付款。而在蓝晶国际,杨小姐只需要支付一成的首付款,即14.2万元就能买到房。虽然购房门槛大大降低了,但让杨小姐担心的是购房风险。

买了可能钱房两失

在蓝晶国际的售楼处,一名置



业顾问告诉记者,如果购房人已有两套住房,处于限购行列,也可以通过先签订认购协议,等把手中房源出手以后,再将协议转为正式合同的方式实现购房,首付也可只付一成。前提是,买房人必须先交2万元的定金,并且签订一份额外的垫付客户承诺书,承诺在指定日期前交齐剩余房款。“贷款不会有问题的吗?”对于记者的疑问,这位置业顾问连连摇头,“都已经和银行谈妥了,不会有问题的。”

那如果无法在指定日期前凑齐余款呢?要知道,现在距离6月30日也仅有3个多月的时间,要想在这段时间内凑齐少则20-30万元、多则

70-80万元的房款也不是件容易事。尤其是对于想以房换房的被限购人群来说,万一签了认购协议,但是旧房没能卖出去会出现资金紧缺,无力如期偿付余款的状况。

对此,置业顾问表示,如果买房人逾期未补齐房款,房子很有可能会卖给别人,并且2万元的定金也不会退还给买房人。换句话说,通过开发商“垫首付”的方式买房很有可能“钱房”两失。

[律师提醒]

增加银行贷款风险

“开发商通过‘垫首付’的方式卖房,实际上是变相降低贷款门槛,同时也增加了银行贷款风险。”江苏圣典律师事务所律师王宏表示,现在的政策对于首套房的首付款要求是至少三成,二套房则为六成,这样的要求也是对于购房人支付能力的一种筛选。而开发商采用“垫首付”的方式为不具备贷款资格的买房人出示假首付款收据,从而导致银行对目标客户的资信以及财产责任等能力形成错误认知,有合同欺诈的嫌疑。银行一旦发现这一点,即使合同已经成立,也有权撤销或者变更贷款。而购房人也很可能因此被金融管理机构认定为“骗贷”,从此留下不良记录,以后想要从银行贷款将变得十分困难。 快报记者 杜磊

案例3 | 延期交付

房子建好了,为什么不交付呢?

开发商资金链出现了问题。

据悉,雷丁TOWN今年年初因官司纠纷,被4家拍卖公司发布联合拍卖公告,宣称将拍卖21幢别墅,评估价高达4200万元。不过在拍卖前一天,开发商主动去法院交纳了2000万元的执行款,法院旋即把21套别墅还给了开发商,不再拍卖。

开发商:正办理竣工备案

“其实房子过年前就建好了,因为中间过年耽搁了,迟迟没有拿到《竣工验收备案表》,所以未能交付。”南京天印房地产开发有限公司办公室主任丁陆兵告诉记者,目前,《竣工验收备案表》正在办理中,各项手续都已交到政府相关部门,“等拿到《竣工验收备案表》就会通知业主交付,同时,对业主所造成的损失,按照合同约定赔偿给业主。”

当记者询问迟迟不交付是否由于公司资金链紧张时,丁陆兵一口否认,“我们公司资金链不存在问题。去年12月,我们公司还在禄口拿了一块地,下面还有继续拿地的计划。要是资金链出现问题,怎么可能继续拿地呢?”据悉,2010年12月24日土地拍卖会上,南京天印置业有限公司以7200万元的价格拍得位于江宁区禄口街道的No.2010G57地块。

“虽然案子的审判结果还没有出来,那21套别墅拿回来之后我们就在卖了,由于感兴趣的购房者比较多,我们没交给代理公司,如果有人要买可以到我们公司来买。”丁陆兵告诉记者说。



苏先生于2010年3月购买了江宁区弘景大道的雷丁town别墅三期。购房合同约定的是2010年12月31日交付,“可现在都2011年3月了,开发商仍然没有通知业主交付,连延期交付的通知都没有,更没有道歉信。”

业主:房子为何迟迟不交付

“我买的是雷丁TOWN的三期别墅,买房时跟开发商签的合同是2010年12月31日交付,12月初我们去小区看,房子也建得差不多了,外立面什么的都做好了。我们都以为可以按期交付,可是现在已经过去两个多月了,开发商仍然没有交付。什么原因造成的延期交付也不通知业主。”苏先生说,不知道是不是开

[温馨提示]

延期交房,按同地段租金标准算损失

“延期交房是业主们最头疼的问题,也是最常见的商品房买卖纠纷。”南京东恒律师事务所汤圣泉律师表示,“现在的商品房买卖合同是格式合同,对延期交付的赔偿是有相关约定的。如果开发商延期交房,那么业主可以根据合同要求开发商支付违约金。”汤圣泉律师说,如果合同中没有规定,那么根据《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》第十七条:商品房买卖合同没有约定违约金数额或者损失赔偿额计算方法,违约金数额或者损失赔偿额可以参照以下标准确定:逾期交付使用房屋的,按照逾期交付使用房屋期间有关主管部门公布或者合格的房地产评估机构评定的同地段同类房屋租金标准确定。

另外,也有一些开发商为了减少赔偿,在商品房买卖合同中故意将延期交房的违约金约定得很低。“对于这种情况,业主可以起诉开发商,请求法院将违约金予以调高。一般的做法是,业主举证当地附近有关租金标准等,以证明逾期交房所产生的损失。一般会由实际审理案件的法官定夺。” 快报记者 周彤 本版漫画 俞晓翔