

延期交房多发生 维权躲“坑”有门道

记者支招有效规避延期交房陷阱

□记者 徐启峰

本报讯 “合同上约定2017年12月31日交房,但现在电不通,一些房屋也存在质量问题,直到今天也看不到交房的迹象。”近日,淮阳县一房地产项目业主郭女士拨打本报“地产监督热线”,反映拖了一年多未能收房的烦心事。

与郭女士同样烦心的还有许多人,他们反映中心城区馨莲名苑、三川水岸、万里香格里拉、商水越秀花园等多个楼盘延期交房的事儿。

为什么会出现如此多的延期交房现象?延期交房发生后,业主应怎样维权?业主事前怎样规避延期交房?近日,就这些问题,记者走访了市住建局房地产开发管理科相关负责人。

“最近两年,我们确实收到了比较多的延期交房投诉。”市住建局房地产开发管理科相关负责人说,经过梳理,他们发现延期交房主要有以下几个原因:

一、开发商资金跟不上,建设进度推迟,房子不能按期交付;
二、项目手续不全,不具备交房条件;
三、房屋质量有问题,通不过职能部门验收;

四、受国家、省、市政策影响(主要体现在环保方面),房企停工现象时有发生,造成工程拖延。

“第一、第二、第三种情况,是房地产开发商自身原因造成延期交房,业主应该积极维权。第四种情况,希望业主能够给予理解。为了配合各级政府的政策施行,我市不少房企施工时有停滞,牺牲也是很大的,从某种程度上讲,这属于‘不可抗力’。如市民反映强烈的中州大道西侧一家房企,他们受政策性事件影响,停工天数达到137天,这是他们延期交房的最主要原因。”这位负责人说。

对于延期交房,业主应当怎样维权?

首先要要在购房合同中明确规定违约金应当怎样支付。交房延期违约金由购房者和房地产开发企业共同约定,一般而言,违约金按天计算,每延期一天,开发商支付万分之三的违约金。但是实际施行中,相当多的购房合同并未标注这一点,造成延期交房发生后,业主维权无依据。

其次,延期交房的诉讼时效为两年,这就要求业主维权要及时,如果不及时打官司,这个权利就会过期作废。从这个意义上讲,业主到售楼部堵门、扯条幅维权的行为不可取,这种行为影响开发商的正常运营,不受法律保护。正确的做法是及时起诉,通过法律武器来维权。

对于购房者来说,自然不希望自己的房子延期交房,但是,怎样才能有效规避这个陷阱呢?

第一,购房前一定要看开发商是否“五证”俱全。“五证”是指《国有土地使用证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建设工程施工许可证》(建设工程开工证)《商品房销售(预售)许可证》。“五证”不全,开发商是不能销售房屋的。有了“五证”,则表明开发商手续齐全,发生延期交房的概率会大大降低。

第二,对开发商的实力、口碑要有一定的了解,对那些诚信度不高的房企应当敬而远之。近年来,我市在引进房地产开发企业时,对其实力、信誉等有诸多要求,从源头上减少风险发生,已经收到了明显的效果。

购房时要看地段、户型、配套,还要了解开发商的实力、口碑,这真是一件烧脑的事儿。不过不要紧,如果你在购房过程中有什么疑问,可以拨打《周口大地产》监督热线,我们一定竭尽全力为你释疑,助你维权。

《大地产监督台》维权电话上线

中国人自古就有房子情结,把房子当成安身立命之所。《汉书·元帝纪》说:“安土重迁,黎民之性;骨肉相附,人情所愿也。”

有房才有家,家——是幸福的源泉。因此,一套理想的住房,是绝大多数中国人孜孜以求的人生目标。我们身边许多人都在为房而奔波,并把一生奋斗献给了房子。

但是,买到一套称心如意的房子并不容易。因为信息不对称,购房者总是处于弱势地位,屡屡掉入购房陷阱。购房时,我们经常会遇到这些情况:宣传夸大其辞,搞文字游戏,有个水坑就是湖,附近有个私立幼儿园就敢说是学区房;水军蜂拥而至,伪造出网红楼盘,诱发购房冲动,项目实则乏善可陈;承诺的订金可退,但是真要退起来,堪比蜀道之难,难于上青天;说好的周边配套,最后却没有实现,开发商原来只是画了一个大饼充卖点;无证销售,说是内部认购,钱交了房子却迟迟办不了正规手续,更有甚者,开发商倒闭、跑路;延期交房,一拖再拖,业主要求补偿,开发商以种种理由糊弄、忽悠,拒不赔偿;装修好后,墙上出现触目惊心的裂纹,难道真是如开发商所说的“自然沉降”;物业服务不到位,景观湖成了臭水坑,即时维修总得拖个三五天甚至个把月;公共车位被开发商明目张胆地卖了;未经业主委员会商定,物业费突然就涨了……

种种妖作,不一而足。

遇到这种问题,购房者不应长吁短叹,而是要挺身而出,勇敢维护你的权利。

作为地产权威媒体,《周口大地产》和你站在一起,帮你维权,涤荡市场浊流。我们的背后,不仅有民意,还有国法支撑。

安得广厦千万间,风雨不动安如山。这是《大地产监督台》栏目开设的初衷,也是我们地产媒体人的初心。

地产监督热线:13592220032 0394-6199343

建业·世悦府千万级会客厅盛大开放



业主文化讲堂启动



业主交流冷饮调制技艺

□记者 李国阁 曹丹 文/图

本报讯 7月20日,建业·世悦府周口首家千万级会客厅盛大开放,活动现场人气爆棚,逾百人莅临观摩,共鉴此次华美盛会。

当日下午6时,建业·世悦府门前人头攒动,平日里庄重恢宏的府门,今天被装点得格外抢眼。

会客厅内,一场有关中国传统文化的演讲引人入胜。主讲人对中国传统文化进行了生动讲解,还对建业·世悦府进行了详细分析。建业·世悦府赫然立于周口东区,紧依商务CBD,紧邻周口植物园,直面烟波浩渺的伏羲湖,拥有无可比拟的区位优势,其依据故宫中正礼序打造的135~215m²

的户型布局,住宅户型方正饱满。经过主讲人的一番讲解,现场嘉宾对建业·世悦府有了全新的认识。

活动最后,到场嘉宾与主讲人一起来到宴会厅,一边欣赏空灵的竖琴伴奏,一边享受建业·世悦府准备的美酒佳肴。期间,仍有不少嘉宾驻足与主讲人沟通,现场沉浸在浓厚的文化氛围里。

据悉,本次建业·世悦府千万级会客厅开放活动,通过建业·世悦府周口首家千万级铂金会客厅项目,为业主绘制了一幅比肩世界人居的生活图景。会客厅以恒温游泳馆、健身房、瑜伽室、私人影院、健康小屋、一家社区服务站等优越生活配套,超越了周口上层的人居想象。