

向购房十大“霸王条款”讨说法

本报开通投诉热线0551-2610788,也可拨工商部门三部电话投诉

2012年上半年,合肥工商部门审查的99份购房合同中,问题条款高达350余条。昨日上午,合肥市工商局、合肥市房产局、合肥市市场管理研究会联合召开《商品房买卖合同》格式条款备案行政指导会,剑指商品房买卖中的十大“霸王条款”,合肥市123家房地产企业被“喊”到会场。不久,商品房买卖合同履行情况将与房地产企业的诚信度直接挂钩。

同时合肥市工商局联合本报设立投诉热线,消费者如对商品房买卖合同有异议,可拨打投诉电话:市场星报0551-2610788,12315维权热线,合肥市工商局合同处0551-5602640,合肥市工商局市场规范局建筑房产科0551-2678698。

记者 李皖婷



霸王条款一:商品房认购定金

若买受人支付定金之日起5个工作日内未能按时签署《商品房买卖合同》及交付首期房价款,则出卖人有权单方

面解除本商品房认购或订购合同,买受人所付定金不予退还。

点评:认购或订购合同等是

意向合同,此条款仅对买受人未能签订合同情况进行约束,未对出卖人进行约束,双方权利义务不对等。

霸王条款二:面积确认及差异处理

- 1、“据实计算,多退少补”。
- 2、“面积误差比绝对值在3%以内的,据实结算房价款;面积误差比绝对值超过3%的,买受人不得退房,产权登记面积大于合同约定面积时,面积误差比在3%以内(含3%)

部分的房价款由买受人补足;超出3%部分的房价款由出卖人承担,产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时,面积误差比绝对值在3%以内部分的房价款由出卖人返还买受人;绝对值超出3%部分的

房价款由出卖人双倍返还买受人。”
点评:上述条款违反了《商品房销售管理办法》第二十条的规定,排除了消费者在面积误差比绝对值超过3%时的赔偿请求权或解除合同的权利。

霸王条款三:买卖双方的违约责任

- 1、买受人逾期缴款每天支付总房款的万分之五违约金,开发商逾期交房每天支付总房款的万分之一违约金。
- 2、买受人逾期缴款超过60

天后,出卖人有权解除合同,出卖人逾期交房超过90天后,买受人有权解除合同。

点评:房产商通过条款规定购房者的违约责任重于自己的违约

责任,加重了消费者的负担。买卖双方违约金数额不一致,违反了《合同法》第五条的公平原则及《消费者权益保护法》第十条“消费者享有公平交易的权利”之规定。

霸王条款四:规划、设计的变更

小区内所设的基础设施与公共配套建筑,包括但不限于电力设施、供水设施等设施的位置,以政府及电力、煤气、卫生等相关部门最终确定为准,模型所示位置

若有所变动或未标明、示意的设施及位置,除合同特别约定之外,买受人对其设置、增减、移位等表示充分理解,出卖人不构成违约。

点评:上述配套建筑的位置变

更、增减、移动等若影响到商品房质量或者使用功能,受其影响的消费者应当享有相应的救济或赔偿渠道。此条款涉嫌免除提供方因变更合同而应承担的违约责任。

霸王条款五:房屋交接

出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定的标准。达不到约定标准的,买受人有权要求出卖人按照下述第一种方式处理。(1)继续完善;协商处理。

点评:上述免除了出卖人履约不完全的违约责任。出卖人交

付使用的装饰、基础设施等不符合约定标准,属于违约行为,除承担继续完善的责任外,还应赔偿。根据《商品房买卖合同示范文本》(GF-2000-0171)第十三条就明确要求出卖人未按约定交付装饰、设备时应当赔偿买受人双倍的装饰、设备差价。

霸王条款六:产权登记备案的期限

出卖人应在商品房交付使用后90、180、360日内,将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。

点评:《商品房销售管理办法》第三十四条第二款规定的产权登记备案期限为60日。

霸王条款七:房屋内部质量保证责任

该商品房内的所有电器设备由生产厂商直接提供保修,具体保修办法和保修期以生产厂商提供的保修文件为准,若因该等电器设备质量事故造成买受人人身损害或物质损失,由出卖人协助买受人向生产厂商索赔。

点评:《产品质量法》第四十

条规定:销售者应当负责修理、更换、退货;给购买产品的消费者造成损失的,销售者应当赔偿损失。同时《消费者权益保护法》也明确规定了商品和服务的质量保证责任是“谁经销、谁负责”。因此,此类免责条款属违反法律强制性规定的无效条款。

霸王条款八:建筑物共有部分的权属

该商品房所在楼宇的屋面使用权、外墙使用权归出卖人所有。

点评:《物权法》第七十条至七十四条明确规定,业主对建筑

物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权,对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

霸王条款九:争议的解决

本合同在履行过程中发生的争议,由双方当事人协商解决;协商不成的,按下述第1种方式解决:依法向卖方所在地人民法院起诉。

点评:虽然《民事诉讼法》规定

了合同争议的当事人可以约定管辖权的法院,但约定的基础是双方协商合意的结果。限定卖方所在地法院的格式条款。一方面限制了消费者寻求救济的渠道;另一方面可能由于消费者不与卖方在同一地而加重消费者的维权负担。

霸王条款十:其他不公平条款

本合同签订后买受人不得变更合同内容。

点评:违反了《合同违法行

为监督处理办法》第十一条之规定,排除了消费者依法变更合同的权利。

星报看房团周六邀您“淘”好房

星报讯(赵安云 记者 邹传科) 您是否想在合适的时间买到称心如意的好房?别再头疼,8月11日,星报看房团将在合肥恒大城邀您一起“解剖”买房全程,助您“淘”到居家好房。

据悉,恒大城是由中国500强企业、房地产十强企业之一的恒大地产集团在皖投资开发的第二个项目。合肥恒大城位于合肥市长江东路与吴敬梓路交叉口处,随着临泉东路的全面开工、长江

东路拓改工程的完工以及未来轨道交通2号线的投入使用,其明显的区位优势将日益显现。本周六,星报看房团诚邀“淘房一族”前往合肥恒大城,众多经验丰富的房产顾问将为您全程解

答看房买房问题,现场买房还有机会享受更多优惠。除了了解楼盘,所有参加现场看房的读者都将获得精美礼品一份。优惠大礼、看房大礼,各种大礼让您满意而归。

8月11日上午8:30本报将有大巴全程接送,集合地点位于市场星报社门口(永红路10号)。感兴趣的您快点拨打星报看房团热线(0551-2620110)报名吧,会有意想不到的收获等着您哦!

2012 搜狐焦点倾力策划的“寻找合肥最美售楼处”活动自7月11日启动以来,截止到8月6日,合肥市共有32家房地产开发企业报名参与,搜狐焦点合肥站也在第一时间全面展示了参与的32个售楼处。

“寻找合肥最美售楼处”的拍摄活动按原计划已于8月6日结束。应众多房地产开发企业的要求,也在众

合肥“最美售楼处”拍摄再增20个项目

多网友的极力推荐下,搜狐焦点合肥站将从今日起,再次拍摄20个售楼处,开发企业或网友可直接登陆http://hf.focus.cn/ztdir/zhuimeislc/index.php 报名、推荐,也可以通过电话0551-3523266报名、推荐。

售楼处对于开发商来说就是“脸面”,也是购房者接触该项目的第一站,所以每一个售楼处都

会有自己的特色,用自己独到的一面来吸引和留住购房者。合肥目前售楼处可分为豪华型、古典型、欧式建筑等不同风格,但是每一种风格都像购房者展示自己独特的一面。和选秀一样,搜狐焦点合肥站售楼处“选秀”更是吸引不少项目的关注,目前已经有5000余名网友参与网上投票。

此次最美售楼处评选评选活动,是有搜狐焦点华东区域7个城市统一行动,评选细节包含了售楼部的外观实景图、沙盘图、置业顾问、休息区、洽谈区、茶水间、保安、样板间以及售楼部内的细节布置。网友只要登录搜狐焦点网,点开最美售楼处专题页面,对自己喜欢的楼盘进行投票即可。

请大家动动手中的鼠标,打开我们的投票地址,为自己喜欢的售楼部投上宝贵的一票,我们期待您的参与!

8月26日,“最美售楼处”在网友投票结果中,将产生“合肥最美售楼处20强”;9月10日,将通过线上投票、线下PK等方式,产生出“合肥最美售楼处10强”。“前10强”最美售楼处将代表合肥楼市,竞选“华东最美售楼处前10强”。 周洁