

合肥市将加强房地产项目管理

房屋有严重质量缺陷,可退房或换房



【房屋质量】

有严重质量缺陷 可按现价退房或换房

规定:经检测,对一般质量缺陷的,房地产开发企业负责消除质量缺陷并保修;涉及对建筑结构安全有严重影响的或存在严重质量缺陷影响建筑主要使用功能的,房地产开发企业应当按现价退房或换房,并承担违约责任。

在实际生活的过程中,涉及商品房质量投诉居高不下,在房屋出现质量缺陷后,房地产开发单位与购房者对处理的方式意见无法统一,购房者要求退房的,在退房价格上会产生较大的分歧。另外,已装修房屋出现的质量问题,原施工单位和装修公司之间容易出现扯皮现象。

“已购商品房涉及严重质量缺陷或影响主要使用功能的,房地产开发企业应当按现价退房或换房,并承担违约责任。”合肥市房产局局长汪菊喜说,《通知》规定,退房时应按房价上涨幅度予以调整,如遇降价则应以购房时价格予以退还。

如何才算严重质量缺陷呢?记者了解到,原则上将约定委托具有司法鉴定资格的工程质量检测机构对工程质量缺陷进行检测与判定。

【学区房】

涉及学区的 批复文件应在销售处公示

规定:房地产广告必须真实、合法,不得欺骗和误导公众,不得用其他项目作为本项目的效果图,不得出现融资或变相融资的内容,不得含有升值或者投资回报的承诺。也不得含有为入住者办理户口、就业、升学等事项的承诺,不得使用“名校”、“学区房”等内容。

××名校、双学区……这些经常被房地产开发企业作为卖房的“噱头”,等消费者拿到钥匙后才发现,也许所谓的“名校”并不那么有名。

合肥市工商局相关负责人告诉记者,合肥市的学区每年都会调整,房地产开发企业卖房时许诺的某学区并不是“板上钉钉”。

如果你想买一套学区房,那么就要擦亮眼睛了。因为涉及学区的,房地产开发企业应将辖区教育主管部门的批复文件在商品房销售处公示。

为了吸引消费者、推销房源,不少开发企业在进行广告宣传时作出不切实际的夸大宣传,比如多大平方的游泳池等,其后又在签订买卖合同时,用“以双方签订的合同为准”对之前的宣传加以否定,从而引起大量的购房纠纷。

合肥市房产局相关负责人解释,商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请,该说明和允诺即使未载入买卖合同,也应当视为合同内容,当事人违反的,应当承担违约责任。

买的房子拿到手发现有质量问题,退房之路不太容易走;卖房广告上写的“学区房”,交房后却变成了普通得不能再普通的学区;想通过中介买套房,有时候会碰上假房源……市民买房的时候有时候会碰到这样的问题。

记者从合肥市获悉,该市发出通知,要求从国有建设用地项目开工管理、规划管理、商品房预售、买卖合同格式条款及广告管理等七个方面加强房地产项目管理。

实习生 侍莘莘 记者 沈娟娟

【预售】

未取得许可证,不得认筹、认购等

规定:开工的项目符合预售条件的,应当全部申报预售,原则上应按预售方案进度进行预售,未取得商品房预售许可证前,以内部登记、认筹、认购、发放VIP卡等任何形式变相销售商品房的,将由房地产行政主管部门依据相关规定予以处罚。

有些商品房还没有取得预售许可证,就用各种形式变相销售商品房,这种行为今后可能“领罚单”。

“对已取得预售许可的商品住房项目未在规定时间内对外公开销售、未将全部准售房源对外公开销售、故意采取畸高价格销售或通过签订虚假房地产买卖合同等方式人为制造房源紧张、未按规定即时办理合同备案等行为,应给予处罚。”汪菊喜介绍,将采取限期整改、暂停商品房预售、记入信用档案、暂停网上签约备案以及取消开发企业资质等处罚措施。

【买卖合同】

将有统一的买卖合同

规定:房地产开发企业应在制定合同样本后30日内向工商行政管理部门申请办理合同格式条款备案手续,已经备案的《商品房买卖合同》应同时提交房地产行政主管部门备案,并在商品房销售处公示;签订正式合同时,不得擅自改变已经备案的格式条款内容。经双方盖章的网签合同作为办理预售资金监管等手续的依据。

目前,合肥市各开发企业申报预售时提交的商品房预售方案,都是企业自行制定的,内容不全面、格式不

统一。同时,部分房地产开发企业为了自身利益,将《商品房买卖合同》进行了格式化,在示范合同文本的一些条款空白处,单方重新修订了很多免责条款,或在补充条款中,加入权利义务不平等的格式条款内容,以转嫁合同风险,免除自身责任、加重买受人责任、排除买受人权利。

汪菊喜透露,合同纠纷已成为购房户投诉的重点之一,“将制定统一的制式文本印发执行,已经备案的《商品房买卖合同》应在商品房销售处公示。”

【保修】

注销营业执照前,要出具法律担保书并公告

规定:房地产开发企业在项目交付后,应依据规定承担质量保修责任,并在规定的保修期满前两个月告知全体业主,保修期满后,经所服务的物业服务企业和同级物业主管部门确认已完成保修内容后,才能返还和提取质量保证金。

“在现实中,从项目交付使用到工程质量保修金托管期间,房地产开发、施工单位迫于保修金被托管的压力,在质量缺陷处理上比较积极,但返回和提取质量保修金后,一

些房地产开发、施工单位便拖延维修、推诿扯皮。”合肥市城乡建委相关负责人表示。

而且,个别房地产开发单位在商品房销售后注销单位资质,一走了之,会出现工程质量投诉无单位、无人员负责的情况。

“注销营业执照和开发资质的,企业的法定代表人应就主体工程的质量保修责任出具法律担保书,并向全体业主公告。”上述负责人介绍。

【房产经纪】

发布虚假房源信息 将载入信用记录

规定:房地产经纪机构及其分支机构应按规定到合肥市房地产行政主管部门办理备案手续,发布虚假房源信息、超标准收取佣金、经手购房资金等违规行为一经查实,房地产行政主管部门责令其整改,并给予警告、约谈、通报批评以及暂停其在合肥市范围内从事房地产经纪活动等处罚,同时载入房地产经纪机构和经纪人的信用记录。

汪菊喜透露,下半年合肥市计划出台加强商品房销售人员管理的相关规定,销售人员得持证上岗、佩戴胸卡、参加培训考试,“一旦发布虚假房源,将进入黑名单,不得在合肥市从事房屋销售工作。”

【物业】

物业公司擅自 “跑路”将领罚单

规定:物业服务企业未按规定办理物业承接查验手续和缴纳履约保证金、擅自撤离物业管理区域、停止服务或应当退出拒不退出物业管理区域,以及拒不移交有关物业管理资料等,房地产行政主管部门依法对其进行处罚。

有些小区的物业公司偷偷跑路或者不愿意退出物业管理的区域,这样的物业纠纷偶尔会发生。

根据通知,合肥市将建立物业服务企业履约保证金制度,物业服务企业未按规定办理物业承接查验手续和缴纳履约保证金、擅自撤离物业管理区域、停止服务或应当退出拒不退出物业管理区域,以及拒不移交有关物业管理资料等,房地产行政主管部门依法对其进行处罚,并暂停办理资质升级及资质延续,其现有管理的物业项目不得参与物业管理示范(优秀)项目评选活动。

此外,外地物业服务企业在合肥市未办理备案手续的,一律不得承接或分包物业服务项目。

新闻延伸

合肥上半年卖了99870套房

记者从合肥市获悉,今年1-6月,合肥市商品房销售面积为897.25万平方米,销售套数为99870套,同比增长0.77%。

据介绍,2013年,合肥市房地产开发总投资1105.81亿元,同比增长21%;商品房新开工面积大幅增长,达到2211.02万平方米,同比增长48.5%;商品房竣工面积1435.33万平方米,同比增长55.8%。

2013年,合肥市商品房和商品房住宅销售面积分别为1895.04万平方米和1606.97万平方米(163591套),同比分别增长38.25%和36.97%。