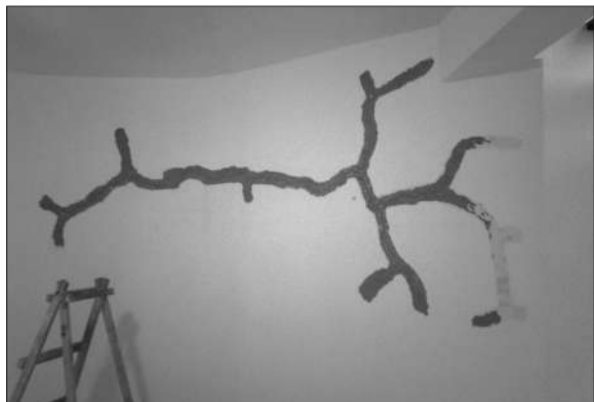




(上接B10版)

大兴明悦湾一期交房时间是2011年6月30日前。去年7月初时,现场还是施工状态。 业主供图



业主提供的去年恒盛欧洲公馆精装修房收房时的室内情况照片,包括墙面开裂(左下图)、橱柜被破坏(中图)、壁纸开胶(右一)等问题。 业主供图



## 潜规则·合同篇 “合同陷阱”防不胜防

### 代收税费屡禁不止

“强制要求我们将契税和公共维修基金交给开发商,这不是霸王条款吗?”两年前,王先生购买了来广营某楼盘的一套房子,开发商要求所有的贷款购房人必须交3%的契税。而根据北京市有关规定,禁止开发商强制代收代缴契税。此外,相对于不少楼盘代收税费后约一年的时间办理完房产证,王先生说,若开发商大产权被抵押出去,给买房人办理小产权则要1200天以后。

据法律界人士介绍,在通常情况下,购房合同中约定开发商代收代缴税费,是基于集体办理房产证的便利,但这属于双方自愿行为,不能“强制”。而另据业内人士介绍,开发商利用代收税费的时间差,可以把有关款项作为“无息贷款”。

### 精装房条款最头疼

秦兵房产维权律师团

律师张朝辉介绍,现在还有买房人遇到的一种霸王条款是涉及收房的规定:除主体结构问题、空气质量不合格外买房人不得拒绝收房。张朝辉解释,这是一种排除买房人权利的约定,属于霸王条款。

可以对比的是,一些开发商和购房人关于收房条款的约定,采用的是一种类似遇到主体结构“等”质量问题,买房人可以拒绝收房。这样留给买房人的权利主张空间就大了,更能保证买房人的权利。

购房人刘小姐表示,买房签合同,很少有人会带像律师之类的专业人士去,很多地方看不出奥妙;合同一般一式多份,“售楼员催着你一页一页签字盖章,哪里有时间去看?再说,想改条款也不让。售楼员往往说所有买家都签一样的合同,一条也不能改。”此外,虽然说购房合同是自愿签订,但买房人处于弱势,特别像前两年排着队买房,“你不签字马上走人换别人”。

而类似精装修合同中

对于品牌的规定,也让刘小姐等买房人头疼。“名牌的同级品牌不好认定,就是同一个名牌下面还有高低档次之分”,好多时候,买房人一看没有特别大的问题,“也就认了”。

### 【业界支招】 把关注点写进合同

多位业界人士表示,买房人在签约中的话语权离不开市场环境。在现在楼市正转向买方市场时,买房人应细看合同,注意关键内容的措辞,最好能有法律界人士随行。为避免买房人常遇到的开发商承诺不兑现的问题,买房人应努力争取将自己关注的内容写进合同补充条款,明确约定。对于合同中明显与国家规定不符的情况,可以向有关部门反映。

B10-B11版采写  
本报记者 张旭  
袁晓澜 李捷 刘狄

## 潜规则·收房篇

## 业主闹心精装修房不“精”

当大量的购房人因为不符合购房资格不能买房而纠结的时候,杨先生正在为花大价钱买了房却因为精装修质量严重不达标无法入住而郁闷,此时距离收房时间已经过了10个月。

### 收房业主称“满目疮痍”

杨先生买的是位于海淀区玉泉路和金沟河路交会处的恒盛欧洲公馆。公开资料显示,该项目为精装修,均价为37000元/平方米,目前已售罄。据悉,该项目在销售期曾是北京西部的高档明星楼盘。

“买房时开发商承诺精装修的标准达到5000元/平米。我也没抱这么高的期望,只是提出按照开发商展示的样板间标准装好就行。”杨先生告诉记者,自己是做建筑相关行业的,对于这种精装修标价多少了解一些,也知道其中有猫腻,“但同时又觉得恒盛是一家上市企业,应该不会差到哪儿去”。

据杨先生回忆,在收房时,首先遭遇了开发商

事先设置好的验收流程:验房之前须缴清各项税费,但当缴费之后进入房间一看却发现,被称为精装修交房的屋内,大部分的精装修工程尚未完工,基础的水电设施还未接通,根本无法入住。而完成的部分也是满目疮痍,内墙面裂缝脱落、壁纸开胶、大理石地面存在严重色差和裂缝、木饰踢脚线发霉变黑随处可见……更严重的是在屋内待一会儿,眼睛就会流泪。

### 检测不合格也难获整改

由于多户业主都遇到同样的问题,杨先生和邻居们联合聘请了专业的验房机构及空气检测机构对房屋进行了检测。其结果令人大吃一惊:每家的室内不合格之处达上百项之多,甲醛、二甲苯、TVOC等多项空气质量指标均达不到国家标准。“本以为向开发商提出问题后会得到妥善解决,但在将近一年的时间里,小区业主找遍了建委、规

委等部门,但是开发商依旧未做出实际整改。”

“我早已经订好了家具,可是根本没办法入住,家具厂家已经催了好多次,再拖下去就要收保管费用。”杨先生无奈地告诉记者,因为屋内的问题没有解决,影响正常生活,目前小区的入住率并不高。而小区一期共售出240套房屋,现已有70户业主先后投诉、提起诉讼等。

### 【业界支招】 找专业机构验房

亿达律师事务所合伙人、主任律师李亚飞表示,目前,精装修房屋验收标准并没有明确的相关规定,只能按照合同或者协议中约定的条款执行。因此业主在收房时最好能够联系专业的质量检测和环境检测机构共同参与整个验收过程,如果出现问题可作为后期维权的证据。开发商应当严守环保国标底线,如果存在室内空气质量、装修标准未能履约等情况,业主有权利对开发商提起诉讼。

## 尾声

## 借一双慧眼,不如合同明白保险

说到“3·15”,想起那英的一首老歌《雾里看花》。对于消费者来说,如何能借一双慧眼,把消费中的纷纷扰扰看个明明白白,真不是件容易的事情。怎么办?

业内人士向记者讲了这样一个故事,多年前,开

发商经常会在公摊面积上做文章,于是买房人最后经常会遇到实际售房面积大、需要补钱的事情。后来有了一个误差不得超过3%的规定,如果超出3%之外的部分开发商就要免费给购房人。这样一来,类似的现象虽然没有杜

绝,但是明显减少。

这就是制度设计的好处。所以,对于现在房屋消费中容易出的问题,期待有关部门经过归纳分析能有更好的规章制度出台。包括类似明显夸张宣传、承诺不兑现的行为,能否有一个更有力的约束?

就买房人来说,眼下最能依靠的就是合同。大事情别怕小麻烦,买房人关心的,就一定要争取写入合同。这才是真正保险的东西。健康的市场,离不开买房人权利意识、法律意识的提升。

对于开发商,我们呼

吁强化社会责任感,强化诚信经营,能不能明明白白承诺、清清楚楚写明?单个项目销售是暂时的,品牌是长远的。开发商对买房人的优势也不是一成不变的。千万别捡了芝麻,丢了西瓜。别忽悠,别装糊涂。