



### 买房常见问题解析

# 这些“坑”你遇到几个？

□记者 孙焯哲

核心提示 | 自从大河报3·15维权通道开通以来,记者每天都会收到各种各样的投诉。其中,来自房产的投诉占据大半。“买了五证不全的房子怎么办?”“开发商晚交房怎么办?”“买房时承诺的学区房,交房后无法上怎么办?”“房屋有质量问题怎么办?”……在众多问题中,开发商无证销售,以及购房者因购买的是无证房屋所产生的纠纷最多。

在采访中,很多人甚至不懂到底什么是“五证”,“五证”到底有什么作用,买了“五证”不全的房子会导致什么后果等。对此,记者采访了国银房产律师团队主任律师李续杰对上述问题进行详细解答。

## >>买房查“五证” 无证切莫买

### 1.什么是商品房的五证?

所谓“五证”是指房地产开发商在预售商品房时应具备建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、国有土地使用证和商品房预售许可证,简称“五证”。

购房者在买房时需重点关注国有土地使用证和预售许可证这两“两证”。因为如果开发商未取得国有土地使用证是拿不到建设用地规划许可证和建设工程规划许可证的,未取得上述两个规划许可

证和施工许可证是拿不到预售许可证的。

开发商取得了预售许可证就可以证明该项目在规划、工程、土地使用等方面通过了政府的批准,就具备了将自己开发的商品房进入市场进行交易的资格。根据建设部1995年1月1日颁布施行的城市商品房预售管理办法规定,未取得商品房预售许可证,不得进行商品房预售。

2.买了五证不全的房子有何隐患?

烂尾楼是五证不全楼盘的极端现象,五证不全的楼盘,要么是开发商实力太差,要么是开发商管理混乱,要么就是政府监管不严。即使购房者幸运地收到房子,后续的麻烦仍会接连不断困扰你,比如,正式商品房合同无法签订,网签无法进行,房产证无法办理,银行不做按揭,户口无法迁入,转让受到影响,抵押不能登记,消费者买到的可能是一个只能自己居住的,非法律意义上的房子。

## >>延伸:买房中常见的问题

### 1.遇到一房两卖怎么办?

答:一房二卖,顾名思义,是指出卖人将同一套房子先后卖给了两个人。司法实践中一房两卖具体情况各不相同,有开发商一房两卖,也有二手房卖家一房两卖,各种情况不尽相同。如果遇到一房两卖的情况首先要收集并保存好相关的证据,然后就一房两卖的事情和对方进行协商,要求其按照有关规定进行赔偿,如果买的是商品房,还可以向管理部门进行投诉,要求对其进行处罚,如果卖家不予赔偿,或者赔偿金额不符合法律规定,则可以通过启动诉讼程序解决问题。

### 2.定金不退怎么办?

答:首先要明确你交的是不是“定金”,“定金”和“订金”不一样。现实中,更多的是开发商收的所谓“诚意金”“意向金”等。

如果卖家收的确实是“定金”,或者有定金性质,则要看退定金的理由,如果你有一个充足的、合法的退定理由,那么退定问题就不大,如果你的理由不充分,则要和卖家进行协商,通过协商的方式解决问题,司法实践中,退定的理由是五花八门,是不是合法,是不是充足,则要具体情况具体分析。在符合相关法律规定的情况下,如果协商不成,则可以向有管辖权的法律机构提起民事诉讼,通常这样的案件标的较小,走诉讼程序也会比较快速地解决。

### 3.逾期交房怎么办?

答:关于逾期交房的问题,首先我们要分清责任,是卖方原因,还是买方原因,或者是其他原因,如果是卖方原因,那就要看合同中的违约责任如何约定,如果有约定,按照合同约定可以和卖方就违约金问题进行协商,要求卖方承担逾期交房的违约责任,如果没有约定,可以根据法律规定要求卖家赔偿损失。如果卖家拒不承认,则可以通过诉讼来解决问题。

### 4.面积缩水怎么办?

答:处理此类问题首先要看合同中是否对面积问题做出约定,如果合同中有专门的约定,则按合同约定执行,如果合同中没有专门约定,对于面积误差比绝对值在3%以内(含3%),可以按照合同约定的价格据实结算;如果面积误差比绝对值超出3%,买受人有权请求解除合同、返还已付购房款及利息。

买受人同意继续履行合同,房屋实际面积大于合同约定面积的,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人按照约定的价格补足,面积误差比超出3%部分的房价款由出卖人承担,所有权归买受人;房屋实际面积小于合同约定面积的,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款及利息由出卖人返还买受人,面积误差比超过3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

### 5.房屋质量有问题怎么办?

答:如果在尚未收房、验房环节发现一些不太严重的问题时,比如非主体结构质量存在问题,可以要求开发商修理后收房,如果问题严重,则可以拒绝收房,要求解除合同并赔偿损失。如果已经收房,也是按照这个方式处理。

如果已经超过保修期,业主收房后,在保修期满后,房屋共用部位、共用设施设备出现的质量问题,可以申请维修资金进行维修。

### 6.如何鉴定是不是学区房?

答:不少楼盘虽然与学校的地理位置相邻,但孩子的学籍能否划入该片并不确定。有些楼盘与学校仅一墙之隔,也不能划入该学校就读。学区房也需要有“资格认证”,而且学区房不等于划片房。

幼儿园社区可以自行配建,但小学、中学的划片还需要教育局的整体规划。市民买房时还是要多去了解房屋所在的区域范围,购房合同中也会对房屋坐落的地址进行详细说明,市民可以将其与教育局划片范围进行对比,这样就可以清楚地了解该楼盘的划片学校。

### 7.期房交房开发商要求涨价怎么办?

答:作为开发商应履行合同义务,不得擅自变更合同约定内容。作为购房者,在面向开发商违约的情况下,可以向人民法院提起诉讼,要求开发商履行合同义务,并承担违约责任。

## 曝光台

# 交房近3年办不了房产证

□记者 孙焯哲

核心提示 | 自从大河报开启维权通道以来,每天都有不少业主打来电话倾诉自己的买房遭遇。“交房近3年办不了房产证,交电费必须通过物业”“买房3年多,至今没办法签合同,开发商要求涨价”“交房1年多了,小区还是临水临电,到底谁该负责”……针对读者遇到的难题,我们特别邀请了房产专家、国银房产律师团队主任律师李续杰为大家解读。

## 交房近3年办不了房产证

投诉人 刘梅 139××××2743

我于2015年9月份在管城区紫辰路锦棠购买了一套91平方米的房子。当时开发商承诺一年后办理房产证,双气。

结果2015年12月底交房的时候,临时水电,无双气。如今已经入住两年了,暖气还是不通,房产证也没有影。开发商自持的物业为了不让业主拖欠物业费,把缴纳电费的权限牢牢地握在自己手里。如果业主不缴纳物业费,只能

买100块钱的电,不允许多买。

### 专家解读:

1.关于房产证的问题,建议和开发商沟通一下,督促开发商尽快办理,如果协商不成,可以向法院起诉,要求办理,并追究开发商违约责任。

2.关于物业的问题,建议发起成立业主委员会,由业主委员会和小区物业沟通协商,协商不成,可以要求更换物业。

## 买房3年多开发商不签合同还要涨价

投诉人 李先生 136××××5312

我于2015年12月份在新郑市买了一套凯旋城101㎡的房子,单价约5020元/㎡,缴了5.5万元的预约金。当时开发商称,五证齐全,口头承诺

2017年年底交房。之后的几个月里,我不断给开发商打电话说要付首付、签合同,但是对方以各种理由拖延。2017年6月22日,我和300多位业主一起维权,后来开发商在售楼部门口张贴通告称,项目五证不全,暂停销售,直到现在没有说法。另外,中间开发商给购房者发过

短信,称要求退款的可以退,要房的话如果原预约单价在5800元/㎡以下的要补缴到5800元/㎡,并重新签订购房协议。

### 专家解读:

1.如果开发商有支付能力,可以考虑解除协议,退还预约金;

2.如果开发商没有支付能力,建议进入重整,引进新的投资人;

3.关于调价问题,首先要看协议是否合法有效,如果协议合法有效,就应该按照协议履行,提价的要求购房人可以拒绝。

## 交房1年多依然临水临电

投诉人 尹先生 185××××4113

本人于2014年3月在航海路一楼盘购买了一套89平米左右的房子,于2016年12月29日交房,至今已一年有余,但是小区所用仍是临时水电,不仅经常

断电,而且缴费十分不便。

### 专家解读:

建议通过业主委员会和相关部门沟通。

**招聘·招租**  
河南畅兴物流,现需招聘:  
1.装卸工20名:年龄40岁-50岁、身体健康,工资面议。  
2.司机10名:年龄25岁-45岁、两年以上驾龄,本人持有C证以上驾照,工资面议。  
3.文员2名:年龄20岁-30岁、中专以上文化程度、工资面议。  
4.财务工作人员1名,年龄20-30岁,中专以上文化程度,工资面议。

**另外园区现有库房3000平方对外出租。交通方便,地理环境良好,价格优惠,欢迎各界商户前来招租。**  
**联系人:张经理**  
**电话:18037696658**

**人才快递**  
dhbggb@vip.163.com

**大河报广告中心服务点:**

1.郑州市城东路顺河路口南20米路东	66369622	66302345
2.郑州市农业路东28号	65796171	65796172
3.中原路与大学路交会处向北50米路东(大学路40号)	67947825	67425030
4.郑州市花园路与纬一路交叉口向西100米路北	65970450	65970445