

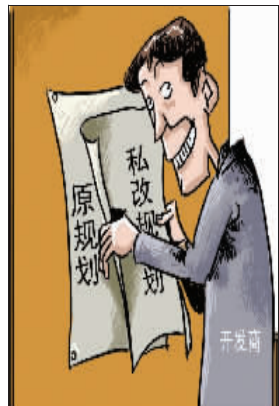


蚂蚁也能扳倒大象

私改规划

维权之前先要明确物业所有权

又是一年3·15,今年快报《金楼市》在南京首倡“责任地产”。在目前市场情况下,开发商仍处于强势地位,如果开发商不讲责任,那么购房者的利益如何得到切实保护,以下这些案例也许是值得思考的,其实只要学会理性维权,蚂蚁也能扳倒大象。



漫画 俞晓翔

典型案例:位于江宁将军路的别墅瑞景文华,本是一个纯别墅组成的项目。但却由于开发商私改规划,硬是要将该小区的商业和会所,改成一幢16层酒店式公寓。

据最早发现规划被改动的业主讲,他是3月1日看到规划信息的,信息的来源为江宁区规划局出的一份公告。公告中称,根据相关政策,将对原有规划进行调整,即把位于瑞景文华小区内东北角,由2002年经规划部门审批的多层商业及会所,调整为高层单身公寓和商办建筑。

而后,这位业主将该信息发在了瑞景文华网上的论坛上,此后仅仅几个小时,近百位业主跟贴回应。这些跟帖的内容主要以谴责开发商不守诚信,他们坚决不同意建设如此高度的酒店式公寓。3月9日上午,数百位业主在瑞景文华小区内共商对策,完成了所有议题,并按计划前往规划局表达了意见,带房产证及合同的业主作了备案,准备参加随后的公证会。

据调查,开发商销售时曾承诺“双会所配置”,而当前被变更的规划内容中,

其中一个会所变身为酒店式公寓。业主提供的资料显示,在开发商2002年发放的宣传材料中,“有双会所配置”赫然写在其中。同时,瑞景文华2002年批复的规划建设图纸上,小区东北角区域也写着“会所”两字。而在附件中做出双方责任不对等约定。购房者不能对此听之任之。

霸王合同还表现在以下几个方面:违约责任规定含糊;很多开发商在认购书中明确写明购房人在签约不成时不予退还;面积的涨水和缩水违反规定放宽对开发商的限制。根据规定,如果房屋面积绝对值误差比超过3%,购房人就有权退房,但实际情况由于一些开发商在合同中做出不利于购房人的约定,购房人很难索赔。

霸王合同还表现在以下几个方面:违约责任规定含糊;很多开发商在认购书中明确写明购房人在签约不成时不予退还;面积的涨水和缩水违反规定放宽对开发商的限制。根据规定,如果房屋面积绝对值误差比超过3%,购房人就有权退房,但实际情况由于一些开发商在合同中做出不利于购房人的约定,购房人很难索赔。

霸王合同还表现在以下几个方面:违约责任规定含糊;很多开发商在认购书中明确写明购房人在签约不成时不予退还;面积的涨水和缩水违反规定放宽对开发商的限制。根据规定,如果房屋面积绝对值误差比超过3%,购房人就有权退房,但实际情况由于一些开发商在合同中做出不利于购房人的约定,购房人很难索赔。

霸王合同

面对强硬购房者不能跌软

典型案例:在购买如抢房的去年9月,李先生排了7个小时的队终于站到了江北一家楼盘的售楼处,匆匆看了楼层和户型后,售楼小姐把买卖合同推到了李先生面前。“这是买卖合同,土地使用年限、买卖双方应承担的责任等条款都有明确规定。公摊面积、车位配备等基本资料也都在上面打印好了,您需要在这个地方签上名字。”

霸王合同还表现在以下几个方面:违约责任规定含糊;很多开发商在认购书中明确写明购房人在签约不成时不予退还;面积的涨水和缩水违反规定放宽对开发商的限制。根据规定,如果房屋面积绝对值误差比超过3%,购房人就有权退房,但实际情况由于一些开发商在合同中做出不利于购房人的约定,购房人很难索赔。



漫画 俞晓翔

《金楼市》教你理性维权

延期交房

业主主张权利要及时

典型案例:逸仙名居2006年开始销售,业主也都是在当年的2月-10月期间签订购房合同的,当时合同约定:房屋将于2006年12月31日交付,如果逾期不交付,开发商将按照已付房款总额的银行同期利率承担违约责任。此外,合同中还约定在交付之后的120天内开发商协助购房人办理两证,逾期一天按照30元/天的标准进行赔偿。



漫画 俞晓翔

事实上,所有的业主在2007年的2月初接到交房通知,开发商的交房时间比约定晚了一个多月,更严重的是,答应最近四个月内办理两证但是至今还未协助购房人去办理。江苏天渝律师事务所主任律师侯钟鲁按照合同测算了一下,开发商需要赔偿业主延期交房违约金大概在每户5000-9000元不等,未办两证的违约金每户大概在8000元左右。距离交付已经一年多了,开发商没有任何说法,近期,业主联合起来打算起诉开发商,主张自己的权利要求赔偿。

霸王合同还表现在以下几个方面:违约责任规定含糊;很多开发商在认购书中明确写明购房人在签约不成时不予退还;面积的涨水和缩水违反规定放宽对开发商的限制。根据规定,如果房屋面积绝对值误差比超过3%,购房人就有权退房,但实际情况由于一些开发商在合同中做出不利于购房人的约定,购房人很难索赔。

霸王合同还表现在以下几个方面:违约责任规定含糊;很多开发商在认购书中明确写明购房人在签约不成时不予退还;面积的涨水和缩水违反规定放宽对开发商的限制。根据规定,如果房屋面积绝对值误差比超过3%,购房人就有权退房,但实际情况由于一些开发商在合同中做出不利于购房人的约定,购房人很难索赔。

产权之争

谁有所有权谁得拆迁款

典型案例:丁先生家住江宁区陈塘村,拥有在集体土地上修建的三间平房,有国家颁发的私有房屋所有权证。2002年,丁先生将这三间平房以6000元出售给外地来陈塘村的养殖户吴某,双方签订售房协议书。2007年,丁先生因为想要收回这三间房屋,与吴某发生纠纷。于是,丁先生诉至江宁区法院,要求吴某归还房屋。法院认为,吴某不是陈塘村人,购买丁先生在陈塘村的房屋买卖合同是无效的。但是,吴某多年来已长期占有、使用该房屋,从事养蜂业务,所以,房屋不宜归还,判决丁先生败诉。

霸王合同还表现在以下几个方面:违约责任规定含糊;很多开发商在认购书中明确写明购房人在签约不成时不予退还;面积的涨水和缩水违反规定放宽对开发商的限制。根据规定,如果房屋面积绝对值误差比超过3%,购房人就有权退房,但实际情况由于一些开发商在合同中做出不利于购房人的约定,购房人很难索赔。

霸王合同还表现在以下几个方面:违约责任规定含糊;很多开发商在认购书中明确写明购房人在签约不成时不予退还;面积的涨水和缩水违反规定放宽对开发商的限制。根据规定,如果房屋面积绝对值误差比超过3%,购房人就有权退房,但实际情况由于一些开发商在合同中做出不利于购房人的约定,购房人很难索赔。

霸王合同还表现在以下几个方面:违约责任规定含糊;很多开发商在认购书中明确写明购房人在签约不成时不予退还;面积的涨水和缩水违反规定放宽对开发商的限制。根据规定,如果房屋面积绝对值误差比超过3%,购房人就有权退房,但实际情况由于一些开发商在合同中做出不利于购房人的约定,购房人很难索赔。

霸王合同还表现在以下几个方面:违约责任规定含糊;很多开发商在认购书中明确写明购房人在签约不成时不予退还;面积的涨水和缩水违反规定放宽对开发商的限制。根据规定,如果房屋面积绝对值误差比超过3%,购房人就有权退房,但实际情况由于一些开发商在合同中做出不利于购房人的约定,购房人很难索赔。

霸王合同还表现在以下几个方面:违约责任规定含糊;很多开发商在认购书中明确写明购房人在签约不成时不予退还;面积的涨水和缩水违反规定放宽对开发商的限制。根据规定,如果房屋面积绝对值误差比超过3%,购房人就有权退房,但实际情况由于一些开发商在合同中做出不利于购房人的约定,购房人很难索赔。

物业纠纷

“炒”物业也讲技巧

典型案例:两年前,城中某高档住宅小区建成后,一直由开发商自己的物业公司管理。而这两年随着业主维权意识的提高,以及对服务内容要求提升,原有物业公司与管理费,来应对物业公司服务不到位的问题。甚至有业主打算彻底炒掉原先的物业,重新开始选聘。



漫画 俞晓翔

霸王合同还表现在以下几个方面:违约责任规定含糊;很多开发商在认购书中明确写明购房人在签约不成时不予退还;面积的涨水和缩水违反规定放宽对开发商的限制。根据规定,如果房屋面积绝对值误差比超过3%,购房人就有权退房,但实际情况由于一些开发商在合同中做出不利于购房人的约定,购房人很难索赔。

霸王合同还表现在以下几个方面:违约责任规定含糊;很多开发商在认购书中明确写明购房人在签约不成时不予退还;面积的涨水和缩水违反规定放宽对开发商的限制。根据规定,如果房屋面积绝对值误差比超过3%,购房人就有权退房,但实际情况由于一些开发商在合同中做出不利于购房人的约定,购房人很难索赔。

霸王合同还表现在以下几个方面:违约责任规定含糊;很多开发商在认购书中明确写明购房人在签约不成时不予退还;面积的涨水和缩水违反规定放宽对开发商的限制。根据规定,如果房屋面积绝对值误差比超过3%,购房人就有权退房,但实际情况由于一些开发商在合同中做出不利于购房人的约定,购房人很难索赔。



锦华装饰春季家装博览会

3月15日 —— 3月16日

活动地点: 长江路文化艺术中心 咨询热线: 86550860

样板房参观时间: 10:00; 14:00

周六/日10点堂杰老师现场讲课 《堂杰支招》光盘现场限量发放

100多种材料超低价:地板、瓷砖、橱柜,要便宜? 东方邦太、马可波罗、鑫屋地板,只要市场上有的,我们就有最低的折扣,最多可省近5000元;

50套样板房任你看:看多少样板房? 10套? 20套? 我们准备了近50套样板房,想看什么都可以;

500多套户型解析图片任你选:听多少套户型解析? 10套? 20套? 我们准备了近500套重点小区重点户型现场解析,总有你想要的;

100多名设计师咨询任你挑:设计师水平不够好? 设计风格你不满意? 我们展会有将近100名专业设计师,总有适合你的;

突破地板极限价格

10%返现实实在在

柏林地板超市石林光华门店
一向明码实价,价格最低,16日,再返现金10%!

万里、碧天、苏迈特、世康、富绅众多品牌,
从来特惠销售,便宜到底,16日,再返现金10%!

仅限3月16日1天!

16日当天在总台付清全款,可再返现金10%,最高返4999元。

Bolin 柏林地板超市 **富绅地板** **世康地板**
Sumit 苏迈特地板 **HESSE 汉斯木业** **WANLI 万里地板**

更多详情请登陆: www.shilinCN.com

彰显品位 厨卫空间生活汇

——满足你对生活所有的遐想

买橱柜送现金,订购橱柜满5000元送500元现金,满8000元送800元现金,满10000元送1000元现金,满15000元送1500元现金

买陶瓷卫浴单张票据满500元送90元、**满1000元送180元**灯具、五金、吊顶通用现金券,多买多送。

SHILIN 石林家居连锁 光华门广场 地址: 城东光华路2号 咨询电话: 025-85016500
交通线路: 4.82.90.305路,光华门站下; 27.65.81.110.84.99.118.120.317路,南金线,中和桥站下; 17.52.89路,资饰大世界站下