3·15 守护安全 畅通消费 请您发声

春晚鉴房团盘点近一年云南楼市投诉热点
精装房变『惊装房』 迟迟拿不到产权证

精装房实际交付房子与销售宣传的差距大、难以办理不动产权证、房屋质量有问题、违规预售、教育配套不全……近年来，购房者在购房时、接房时、入住后出现辛酸事已屡见不鲜。“3·15”国际消费者权益日刚刚过去不久，春晚鉴房团整理了最近一年的云南楼市投诉热点，并请春晚鉴房团的律师或专家点评，希望给消费者购房时多一些参考和提醒。

春城晚报
开屏新闻App
理想生活 即刻开屏

货不对板

精装房实际交付房子与销售宣传的差距大

目前，随着市场上精装交付的项目越来越多，关于精装房装修的问题也越发显现出来，由于政策、制度还不完善，维权事件时有发生。

去年以来，春晚鉴房团收到数百位消费者投诉精装修房子的问题，主要聚焦在实际交付房子与购买时销售宣传的差距大，有明显的质量等问题。例如房屋墙体开裂或鼓包、用纸板做成的房门、入户门变形、房屋瓷内面积缩水、卫生间墙面渗水等众多令消费者惊诧的问题。

律师建议

协议上可具体要求品牌材料等

对于精装房实际交付房子与销售宣传的差距大的情况，云南天外天律师事务所律师李军表示，业主可以集体维权、诉讼，既节省成本，又容易形成社会影响力。“只要有交房标准，根据标准里所定的装修风格、材料、方案等进行评估，就可以界定责任主体。”李军说。

市民在购房时该如何规避这种风险呢？李军建议，任何承诺都要签订协议，白纸黑字才能落到实处，包括品牌、材料等都可以具体要求。同时，开发商的宣传资料等也可成为合同的一部分，“宣传资料相当于开发商作出的承诺，如果开发商违约，可以成为诉讼证据。”

逾期交房

交房时间一再拖延 项目迟迟不复工

去年以来，受疫情影响，昆明多个项目施工工期延长，交房时间也被延期。与此同时，也有个别项目迟迟不开工建设。

盘龙区龙熙壹号业主反映：小区延期交房无补偿。合同上写的2020年12月交房，延期到2021年5月31日。

呈贡区涌鑫哈佛中心楼盘2019年12月底全面停工，开发商承诺9号地块毛坯房推迟到2021年3月底交房，精装房推迟到2021年7月底交房。目前，9号地块交房即将临期，但项目工地仍未复工。至3月1日，工程现场毫无全面动工现象。

呈贡区博晖雅苑三期商品房烂尾，预售合同第一批交房时间为2020年9月30日，开发商一再拖延交房时间，工地已停工半年多，至今仍无动静。

五华区黑林铺片区的华信悦峰项目，因屡次停工，至今仍未交房，致使业主不断维权。据了解，华信悦峰业主最早的一批是2013年买房的，至今已经过去8年。

律师建议

购房前全面了解开发商经营状况

对此，春晚鉴房团专家认为，对于延期交房的情况，购房者在签订购房合同时一般都有违约赔付的约定；如果是因为疫情延期交房的，则需要提供受到疫情影响的证据，同时要明确疫情影响的周期，如双方无法协商，则可通过司法途径寻求帮助。

买房时如何降低这种风险？云南凌云律师事务所律师涂国正表示，首先，要选资质好的开发商。购房者可以根据开发商资质等级，以及国家企业信用公示系统上显示的开发商的股东构成、资产抵押、股权出质等信息，全面了解开发商的经营状况，降低烂尾风险。

其次，购房时一定要检查五证（《国有土地使用证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建设工程施工许可证》《商品房销售(预售)许可证》）。如五证不全的楼盘可能会面临因土地性质、土地使用权、工程建设手续不合法等导致的风险。

注意楼盘销售情况。虽然市场中存在一些故意制造热销现象的楼盘，但是楼盘的实际销售情况确实能反映出一个楼盘的好坏，购房者可以查看开发商的年报。开发商的年报是反映开发商经济实力的窗口，一个年利润很高、运营状况稳定的开发商，会显著降低楼盘烂尾的风险。

同时，要找准购房时机。购房时机选得好的话，不仅能够节省购房成本，也可以避开烂尾楼。例如，项目外立面已经建成2/3高或是更高，烂尾的风险也会大大降低。

虚假宣传

买房后被告知楼盘配套学校还未建

小区学校配套一直是困扰小区业主的话题之一。不少业主表示买房时冲着配套教育而来，可交房之后，小区的配套学校要么公办变为民办学校，要么孩子适龄上学之时学校尚未建成。

有市民2020年购置了五华区某一房产，原本同年6月就该交付使用的莲华分校并没有建成。经了解，开发商和教育部门出现时间、消息上的不对等。3月是昆明小学入学网上预报名阶段，但部分冲着学位买了新房的业主却被告知，因为楼盘配套学校还没建好，业主们的孩子只能自己找学校。

还有开发商承诺的配套学校未开建。例如，华章小区配套学校尚未建设，孩子上学问题得不到解决，“原本承诺的学校是幼儿园、小学、中学都有，现在中学已经建好，幼儿园、小学不见踪影，孩子上学怎么办？”

律师说法

适龄儿童入学纳入义务教育划片

云南华度律师事务所合伙人、副主任沈军表示，适龄儿童入学以实际居住地为主（交房实际入住），纳入义务教育划片，这是政府的强制性规定，不是哪一个小区的开发商能做决定的，除非是代建、有政府的连带协议等才可以处理。

沈军表示，即便上学问题在购房合同中明确表明，也可能会出现不能上学的情况，“因为现在的小学，是没有学区房、学位房一说的，入学是政府根据当地预报名情况来进行划分，有可能每年的划分都不一样，是为了保证义务教育阶段的适龄儿童公平入学的权力。”

刻意隐瞒

消防管道入户未提前告知业主

住房是居住、生活的地方，拥有舒适、合理的设计将会大大提高居住者的幸福感。而近年来，昆明多个小区出现业主接房时才发现消防管道入户，且设计不合理影响了业主的实际使用居住体验的问题。

昆明有多个小区业主接房时才发现，家中每一个房间都安装了消防管道，且都是悬空安装，离天花板还有20~50厘米不等的距离。例如，北科建春城大观小区遭业主们向春晚鉴房团反映，销售时未告知，接房时才发现房屋内多出了一个高50厘米、长约1.5米的斜梁，涉及约128户。

律师说法

开发商应充分告知
影响买房决定的事项

云南云都律师事务所主任尚显达说，在房地产市场交易过程中，有很多商家为了降低成本，经常在法律的边缘打擦边球，企图降低建造价。尚显达表示，开发商在销售过程中，应当将房屋中要安装的设备、设施以及楼层的高度等，可能影响业主视觉和给居住带来影响的相关事宜约定在《商品房购销合同》中，也可以将这些内容列为合同附件进行告知，履行其告知义务，让买受人在公平、公开的条件下进行选择。

同时，作为开发商，对严重影响买房人作出购买决定的事项需要进行充分告知和提示，除了在销售场所显眼位置摆放内容无歧义的告示牌，还应对置业顾问进行培训，在销售此类房屋时应对意向客户进行充分说明。

盲目承诺

露天阳台迟迟不封 协商也无果

2018年，杨女士在呈贡绿地滇池国际健康城小区买了房。因房屋阳台没有封，杨女士多次反映给开放商却无果。“买房时置业顾问说要把阳台做窗户封起来，可是现在却没有实现，我觉得自己被骗了。”

今年3月，昆明市民李女士接房时发现，房子与样板房实际差别很大，卧室的大窗子变小了不少，与美丽的景观房相差也很大。当李女士就此差别询问开发商时，开发商告诉李女士：“要么换房补差价，要么免一年的物管费。”

律师提醒

签订合同前要仔细阅读条款内容

对此，多位律师提醒业主，消费者购房时自身也负有注意义务，对所购房屋周边规划、环境等先有所了解，售楼中心内的展栏、海报中的全部内容应留意阅读，如若因为自身没有尽到审慎注意义务引发纠纷，也要承担相应的不利后果。同时，签订购房合同前要仔细阅读条款内容，查看交付标准与宣传内容、合同条款是否有出入，如有不明确或遗漏之处，应以补充条款或附加协议加以补充，避免纠纷。

一证难求

交房多年却迟迟拿不到产权证

交房多年却迟迟拿不到产权证也是投诉的热点问题之一，昆明有不少小区产权证问题多年无法解决，除了小区，也有不少商场业主受此困扰。

昆明金福地小区周先生2009年买房、2010年交房，在交了契税等办理房产证需要的资料和钱款后就没有了结果。周先生无奈表示，开发商资金链断裂，后果却要数千户住户承担，至今已经10余年。

齐先生、熊女士等多位业主几年前投资了大都摩天购物中心的商铺，投资时开发商表示：保证12年回本，5年内不满意的话，还可无条件全额退款。但至今，多位业主不仅多次没有拿到返租款，更糟糕的是时隔多年没拿到房产证。

专家建议

买房前对开发商进行资质审查

春晚鉴房团专家表示，房产证迟迟无法办理可能与“五证”不齐全、房屋验收不合格、开发商破产或者被取消资质、项目处于抵押状态等有关，因此，消费者在决定买房之前，应对开发商的资质进行审查。

同时，记者了解到，售后返租是指消费者出钱购买公寓或商铺，交付后委托第三方包租机构托管经营，每年能获得合同约定的收益。但我国2001年实施的《商品房销售管理办法》就已规定：房地产开发企业不得采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房。房地产开发企业不得采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。

违规销售

楼盘未取得预售证就开始销售

2020年9月18日，呈贡区住房和城乡建设局发布重要通告，“公园壹号”项目未取得经合法审批的相关销售许可证明，按照规定，未经合法审批的商品房销售行为是被依法禁止的行为，不具备上述法定条件的任何单位和个人所进行的销售行为均属于违法、违规行为。

2020年11月，陈女士在滇中新区空港经济区付了定金订了一套房，却迟迟交不了首付，后来发现该房屋竟然没有预售许可证，由于该楼盘的预售许可证一直未见踪影，陈女士多次追问其置业顾问预售证的办理情况，得到的答复却是：“客户自愿选择在2020年12月31日前付20%首付款，可享受额外一点的优惠。同时重新签订认购合同。”

专家建议

查验商品房预售许可证非常关键

据春晚鉴房团专家介绍，《商品房预售许可证》对于消费者来说非常重要，如果没有预售证，开发商无法办理竣工验收手续、备案登记，业主也就无法在房屋登记部门办理产权证。

同时，我国相关法律规定，出卖人未取得商品房预售许可证明，与买受人订立的商品房预售合同应当认定无效，“也就是说，业主将面临购房合同无效的风险。除此之外，还有项目已经被抵押、被查封而无法获取预售证的情况，如果是这样，业主就会处于非常被动的位置。”因此，购房者无论是购买住宅还是商业项目，购房前查验是否取得《商品房预售许可证》非常关键。

优惠假象

以团购优惠为由收取电商费团购费

“交2万元抵5万元”“交3万元抵10万元”……收取电商费、团购费等费用也是市民投诉重灾区。记者了解到，团购费名义上是购房者参与楼盘的团购活动、享受团购服务的费用，但实际上开发商往往与第三方销售合作，给购房者营造享受优惠的假象。

例如，昆明市呈贡区远洋新干线楼盘曾以团购优惠活动为由，收取团购费、电商费（购房时开发商与中介或第三方平台合作，推出“2万元抵5万元”“3万元抵10万元”等优惠，购房者享受优惠所缴纳的金额不在购房合同及总房款中体现，且缴纳的费用没有发票），如果要开具实付金额发票则不能享受优惠。

2020年4月3日，有业主在人民网地方领导留言板称自己在太平新城花样年麓湖国际售楼部贷款购买了一套洋房，当时开发商称交4万元可以抵6万元，临近交房，发现开发商针对不同业主收取了不同的团购费，这位业主被收取了4万元费用，单据收款方为“昆明滇池度假区筑家装饰装修服务部”，且查看合同才发现，4万元并未计算在房款里。

业内建议

先查询备案价再权衡利弊

对此，记者查询到，云南省和昆明市都曾发布相关规定，表示商品房经营者不得在标价之外加价销售商品房，不得收取任何未予标明的费用；商品房不得高于备案价出售，但没有规定不得低于报备价销售；禁止房地产开发企业或房产经纪机构在销售商品房过程中，收取除房款之外的茶水费等相关费用，要求公示一房一价，严禁预留关系房源和内部房源等。

业内人士表示，购房者购房前到楼盘所在地的住房和城乡建设管理局官网查询房屋的备案价格，也可以通过其他渠道多了解房屋所在楼盘的房屋交易价格，权衡利弊，切莫心急交易。

质量缺陷

接房时发现房屋质量有问题

接房时发现质量问题往往令很多业主头疼。2019年8月2日，欧阳先生购买了春漫时光小区的房子，2020年4月9日接房。接房时欧阳先生发现了一些问题：厨房空开没线、厨房和生活阳台有墙面脱落、卫生间防水没做好、水管接头处有渗水的痕迹、地面有开裂的情况。“当时看了以后发现客厅、主卧、次卧地面都有开裂，我就赶紧联系物业，希望物业联系开发商来整改好，可过了3个月都无人来修。”

一年来，春晚鉴房团收到或报道的案例显示，业主在新房交付时就发现自家楼盘开裂、外墙开裂等问题，其中有一位业主接到新房时看到楼盘开裂程度严重到上面倒一杯水直接渗到楼下住户的天花板上。

业内建议

接房时可请专业人士查验房屋质量

业内人士表示，消费者在购房、接房时要仔细检查房屋质量，“如果自己不懂，可以请专业人士查验。”不同的装修工程保修期限也不同，业主发现房屋质量问题后要立即与开发商协商并形成书面协议，尽量不要错过保修期；如有严重质量问题，业主不要急于收房签字，待整改满意再接房。

本报记者 孙江荭 实习生 沈兰婷