

“我们仅仅是想公平公正地买一套房子,没想到花了50万,到手的是一张诉状”——

开发商告购房者 暴露行业“潜规则”

开庭审理这起案件的是杭州市江干区法院。

房开商要没收定金

法庭上,原告方杭州欣盛房地产开发有限公司(以下简称欣盛公司)代理律师诉称,2006年10月9日,欣盛公司与被告方孙先生夫妇签订购房定金合同,约定孙先生夫妇向欣盛公司预购其开发的“东方润园”楼盘一套房屋,面积320.29平方米,总价608万元,预付定金50万元。

欣盛公司代理律师说,合同签订后,孙先生支付了定金,但截至2006年10月24日,孙先生未按照合同约定与欣盛公司签订商品房买卖合同。2006年11月17日,欣盛公司发出律师函通知孙先生已违反定金合同约定,要求孙先生5日内领取定金,逾期将按合同没收定金等。

欣盛公司代理律师表示,被告方孙先生夫妇对这份律师函采取

在以往发生的购房纠纷中,一般是购房者告开发商。杭州最近却有一位购房者被开发商告上法庭。这起官司的最终输赢目前暂时无法知晓,但其暴露出房产售购中的某些“潜规则”,发人深思。

“置若罔闻”态度,一直未去领取,最终导致公司决定向法院提起诉讼,要求孙先生夫妇承担定金合同违约责任,没收其定金50万元。

买家拒绝“霸王条款”

房开商要没收50万定金!对许多城市的普通购房者来说,这笔钱几乎可以买一套房子。许多旁听者惊叹。

轮到此案被告方孙先生代理律师发言时,他不但请求驳回原告欣盛公司的所有诉讼请求,并提出,是欣盛公司在购房合同中设置多条令购房人无法接受的“霸王条款”,且无意与购房人平等协商,客观上导致购房人无法与其按时签订购房合同。因欣

盛方违反定金合同在先,故请求法院判令其向原告方双倍返还定金。

被告代理律师称,被告孙先生夫妇发现房开商提供的商品房买卖合同文本中,并没有按照定金合同相关条款承诺,将发布或提供的广告、售楼书、样品所标明的房屋平面布局、结构、建筑质量、装饰标准及附属配套设施等状况在合同中约定,而且,孙先生夫妇发现,商品房买卖中的一些自由协商条款已被房开商单方面填写好,遂希望与房开商协商,但遭到房开商拒绝。

在今年“3·15”期间,孙先生购房纠纷曾被浙江某电视台报道。记者从当时的音像资料中看到,孙先

生说:“格式文本当中需要由双方约定的这些条款,他都事先约定好了,而且没有商量余地。”杭州欣盛房地产开发有限公司总经理助理陈伟却表示:“我有权事先拟定好我的格式条款,这些条款是可以未经买方同意的,这是我的底线,是我的权利。”

时过半年,争端一直没有解决。孙先生夫妇与房开商协商不成,遂转而向杭州市房管局、工商局和消费者维权部门投诉寻求救济,在这一过程中,他们意外地收到欣盛公司的诉状。

官司背后的“潜规则”

“我们仅仅是想公平公正地买一套房子,没想到花了50万,到手的

是一张诉状。”在接受记者采访时,孙先生郁闷地说,联系自己无数次跑政府部门投诉的经历和眼前结果,他摇着头表示,“房开商的势力太强大了。”

开庭后,记者采访到欣盛公司安排旁听的一名年轻女工作人员。她在法庭上时不时走出去,用手机和后方沟通现场情况。

令人没有料到的是,面对记者“为什么要起诉购房人”这个问题,这位工作人员坦然回答说,“是某政府部门提建议让我们起诉的”。记者再追问下去时,这位工作人员却不愿多说了。

目前,江干区法院还在进一步审理此案,择日宣判。然而,记者从那位欣盛房地产公司工作人员处获悉,孙先生约定购买的那套房屋,因逾期未签合同,已被欣盛房地产公司“处理”了。新华社记者 黄深钢 (据新华社专稿)

绍波图



律师观点

浙江天册律师事务所资深律师池伟松指出,这起案件的出现是“偶然中的必然”,在一定程度上暴露了当前购房纠纷中普遍存在的三大“潜规则”:

■“越俎代庖”在签署定金合同和购房合同时,房开商态度往往不同。尤其是在签署正式购房合同而意见不一致时,房开商经常以“本合同已在政府有关部门备案”“我们这是政府统一提供的格式合同”等说辞,拒绝购房人另提合理要求,甚至故意将可以自由协商的条款部分贴上“政府许可”标签,利用购房人的无知,达到自己目的。

■“有恃无恐”尽管一些认真的购房人在看购房合同时识破房开商“越俎代庖”的把戏,但房开商此时已将定金收入囊中。这时发生纠纷,房开商立马会摆出一副“你爱买不买,

反正好房子还在涨价”的架势,逼购房人忍气吞声签合同。

■“推诿扯皮”要是遇到类似孙先生这种不肯忍气吞声轻易就范的购房人,便往政府主管部门推,将某些主管部门置于微妙境地。对于主管部门提供的格式合同中相对滞后、失去公平的条款,若更正,难免波及范围大,说不定还要追究一些人的责任;不更正,购房人又不停纠缠,最后主管部门只好联合房开商,索性将购房纠纷推到法院,通过司法途径解决。

池伟松认为,对购房人孙先生来说,最好的结果就是获得50万的赔款。但他订购的房子却花落别家,孙先生购买那套房子时每平方米均价1.8万元,现在附近房价已经大幅飙升,“现在就算法院判开发商多赔50万,赚的还是开发商!”

买得起车子买不起车位

——从广州“高价车位”看市场供需矛盾

小区车位紧张已让“有车一族”头疼不已,节节高涨的小区车位价更让人深感困惑。

如今,二三十万元的车位价在广州市的住宅小区已不鲜见,有的甚至达到40万元。每平方米1万多元的天价车位,堪比豪宅。这不仅加剧了“停车难”矛盾,更引发小区业主与开发商、车库经营者之间的矛盾冲突。

一个车位40万元

“月租车位怕没保障,那就干脆买个车位吧!”家住广州市珠江新城某小区的刘先生的想法具有一定普遍性,可是一打听,他才感到车位价是个“烫手山芋”。他所住楼盘,车位售价去年就涨了三次,直飙到38万元。

这样的车位价让人咋舌,然而还不是顶级。东湖御苑的车主曾在网上抱怨,小区每个车位已升至40多万元。有人形容车位价像吃了激素一样暴涨。

车位价攀升迅猛在一些地方已成普遍现象。在广州,逸景翠园2005年时小区车位仅售10万元,

可短短两年时间,部分车位涨到20多万元;珠江熙苑车位价3个月翻了一番……

广州市停车场行业协会会长康斯平告诉记者,一个车位的建筑面积在35平方米到50平方米之间,使用面积为10平方米至12平方米,40多万元的价格折算下来每平方米过万元。

车位的昂贵身价令更多人对买车望而却步。“买车不过十几万元,却要花20万元甚至更贵买个‘窝’给它。现在真是‘买得起车买不起车位’。”在外企工作的黄仙女只好放弃了买车的计划。

广州市合富辉煌房地产公司对此做过一项统计:广州市2006年一手车位成交均价为6728元/平方米,同比增长40%左右。而同期广州市一手住宅均价为6315元/平方米,升幅为23%。车位价格升幅比一手住宅的升幅高出近一倍。

租个车位也不容易

买不起车位想租车位也不易。广州部分业主向记者反映,目前一些小区的车位买入价格约为每个18万元至20万元,租赁成交价格已达到每月800元至1000元。

车位一涨再涨吸引了一些投机者。在广州珠江新城一带,一些楼盘车位售价虽然已达二三十万元,买家依然纷纷入市,有的抢在小区车位刚刚发售时买下1个或多个车位,再转手收取租金获利。

车位配置先天不足

事实上,在许多大城市,停车难已成了一个非常突出的问题。车位炒卖风更让车主们受够了停车场的气。绿地小路全占满,小区内成了停车场;下班冲锋抢车位,小区俨然成摆设;夜晚偷停路边上,车主交警游击战……有车一族为了给车找个“窝”演绎着许多无奈的故事。

车位配置不足还引发了业主与车库经营者之间的多次冲突。广州市天河公园一楼盘300多名业主为了争取150个车位通宵排队,部分业主因为“车位被提前分完”不满而与小区物管人员发生冲突;骏逸苑小区的开发商曾在楼房卖完后,将地下车库整体卖给个人。经营者一接手即突破政府限价抬高月租费,业主们拒绝将车停入车库,而把车停在小区门口的马路旁或消防通道上,小区秩序一片混乱……

广州市停车场行业协会会长康

斯平介绍,美国汽车与停车位的比例约为1:1,在寸土寸金的香港也达到大约1.25:1。与之相比,我国内地大城市停车位缺口非常大。

据广州市交通委员会提供的数据,目前广州市汽车保有量为76万辆,年均增长率为22%,相较于车辆的猛增,车位增长率每年仅4%,停车位缺口达30多万个!

限价规定反助涨价

有专家认为,目前促使开发商高价抛售小区车位的一个重要原因,是政府关于小区车位出租价格的一纸限价令。

2004年底,《广州市住宅小区停车场停放保管服务收费标准》开始实行,停在露天车位的小车保管服务费最高限价由每月350元降至150元,停在室内车位的则由每月600元降至400元。

专家解释说,旨在降低养车费用的规定出台,为车位出租价格设置了一道“铁门槛”。然而虽然阻住了车位出租价格的上涨,却并没有在车位出售价格上设置同样的“门槛”,精明的商家便由租改售,使长期的租金收益变成一次性出售利润,尽量谋求利润最大化。2005年

后广州车位售价便一再攀升。

物权法有待落实

将于今年10月1日实施的物权法规定:“建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库的归属,由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位,属于业主共有。”

为规避“共有”,不少开发商正急卖车位。一些小区还推出霸王做法,在只售不租的同时宁愿将没有卖掉的车位空置,也不准业主停放,逼着业主买车位。还有的开发商将小区车位整体打包出售,至于今后车位是租是售、价格如何,其决定权全部掌握在购买者手上。

康斯平认为,要平抑车位价格飞涨,遏制炒卖车位,应通过立法强制配套、超前规划、停车产业化发展等举措保证小区车位建筑量,如对住宅小区户数车位配比应实行强制配套,如达不到标准,政府部门不予批准等。

广东大同律师事务所朱永平律师认为,在地方制订物管条例时,需要具体明确哪些是共有物权,谁代表业主去对共有物权行使权利,如何保证共有物权的实施等,把物权法落到实处。

新华社“新华视点”记者 陈芳 陈冀 (据新华社广州8月28日电)