



有感而发

诚信是地产企业发展的立足之本

□杨柳

北大理学家程颐曾说:“人无忠信,不可立于世。”在纷繁复杂的市场环境中,诚信已是企业参与市场竞争的通行证,房地产业尤为如此。

近几年,房产消费日益成为各种纠纷的高发领域。房产,是绝大多数人一生中最大的一笔消费。搬新家、住新房,本是一大喜事,但是如果遇到房屋漏水、逾期交房、霸王条款、物业纠纷、虚假宣传等状况,乐事也就变成了烦心事。

如何有效解决质量诚信问题,保障消费者的权益,笔者认为必须综合施策、标本兼治,特别要强化落实以企业质量主体责任为主要内容的诚信建设要求,充分运用经济、法律、行政等手段,建立健全社会质量诚信体系。

时代呼唤诚信,消费者需要诚信,望有更多的开发商践行诚信,让消费者更加放心、舒心、省心。

政协委员建议:

严控以养老产业为名开发房地产

“当前社会老龄化现象严重,如何推动健康养老产业发展成为了一个重要课题。”

甘连舫表示,相关数据表明,我国人口老龄化的现象日趋严重,“在这种情况下,如何关心老年人的晚年生活,包括如何满足老年人健康养老需求等问题摆在了政府的面前。”

健康养老产业需引起关注。截至2015年年底,我国65岁以上老年人占总人口比例的10.5%。

甘连舫表示,相比之下,当前的老年旅游市场发展还存在很多问题。

目标对象不仅包括老年人。甘连舫介绍,目前,星牌集团和中国人寿集团正进行健康养老项目的合作。

黄筱菁)“老年医疗旅游、健康度假也是健康养老产业里的一部分。”甘连舫称,现在老年人养老的方式一般为居家养老、社区养老,“但不能把老年人固定在一个范围里,他们需要精神生活、需要度假放松。”

对此,甘连舫建议有关部门对医疗旅游、度假的服务体系进行顶层设计,加快制定实施全国老年旅游发展纲要和战略规划,既要给予养老产业在旅游项目政策上的支持,又要严控以养老产业为名义的房地产开发。

我们与你同行

近年来,随着房价的居高不下,因商品房销售、二手房中介公司收费引起的纠纷越来越多,消费者的投诉也日益增多。为了更好地帮助广大消费者看清购房时的种种陷阱,值此一年一度的消费者权益日之际,本报记者走访了市消费者协会,选取几起典型案例,以供读者参考。

商业短信不得擅发

□本报记者 卢小龙

相信大家每人每天都会收到不少短信,这些短信中有不少就是商业广告,尤其是商品房消费的商业广告,尽管觉得收到这样的短信是一种骚扰,可是很少有人会拿起法律武器来保护自己的权益。

案例: 2015年7月,我市某房地产公司为了销售二期商品房,决定开展一项暑期营销活动。为了达到销售商品房的商业目的,该房地产公司在没有征得手机用户同意的情况下,通过短信平台向5000名手机用户发送商业短信。

评析: 因群发商业广告短信成本低廉,日益受到房地产开发商的青睐,越来越多的房地产企业选择了用短信平台发送短信来作为促销的一种方式。

在上述案例中,该房地产公司为了达到销售商品房的商业目的,未经手机用户同意就擅自向手机用户发送商业短信的行为就违反了《中华人民共和国消费者权益保护法》第二十九条第三款:“经营者未经消费者同意或者请求,或者消费者明确表示拒绝的,不得向其发送商业性信息”的规定。

此外,房地产公司未经用户许可擅自发送商业短信广告不仅违反《中华人民共和国消费者权益保护法》,还有可能因其内容性质而违反其他相关法律法规。

群发商业广告短信业务属于电信业务一种,也属于广告业务,因此涉及《中华人民共和国电信条例》《广告法》等法律法规。

如《中华人民共和国广告法》第四十三条就明文规定:任何单位或者个人未经当事人同意或者请求,不得向其住宅、交通工具等发送广告,也不得以电子信息方式向其发送广告。

居间违约 全额退款

□本报记者 杨柳

买房时,免不了要和中介打交道,中介费怎么收就成了问题,也属于常见纠纷。买了房好说,基本上是按房价的比例来给,没买房,这中介费还给不给呢?

案例: 市民刘先生在市一中介服务中心签订一套面积94平方米房子的购房合同,除一次性付款外,还需缴纳中介费3万元。刘先生在签订合同当天就付了5万元定金,其余房款于约定时间付清。

评析: 中介费是中介机构的主营收入。中介机构从事的是有偿的活动,一般只要促成了双方的交易,买卖双方就应该本着诚信的原则支付服务费用,即中介费。

委托支付报酬的合同。居间人促成合同成立的,委托人应当按照约定支付报酬。居间人故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假信息,损害委托人利益的,不得要求支付报酬并应当承担损害赔偿责任。

在本案中,中介公司开始并没有告之合同中的房屋买卖需竞拍,导致合同无效,对此应负全部责任。

业内人士建议,买房时最好是先签合同最保险。因为二手房中介费的具体金额,是要看双方的协商以及房屋有没有成交。

没买到房子,但是已经给了中介费,这钱能不能退,则分以下三种情况:一、中介公司未能促成买卖双方签订买卖合同(协议),无权收取中介费,但值得注意的是,中介公司可以要求适当劳务费;

二、中介公司促成买卖双方签订买卖合同(协议),而非由于中介公司的原因,买卖双方未能履行合同完成交易,中介公司仍然有权收取中介费,但应当酌情调低;

白纸黑字含糊不得

□本报记者 卢小龙

大部分市民在买房时都会签订一份《认购协议》,因为不是《商品房买卖合同》很多人就会掉以轻心,对《认购协议》走马观花地看一下就签字了。

案例: 2015年9月,市民陈女士看中某房地产公司开发的商品房并签订了一份《认购协议》,按协议,陈女士缴纳了定金2000元。

评析: 陈女士虽然如愿以偿地取回了购房定金,这完全得益于当初签订的《认购协议》缺少签字盖章等必要的法律手续,不具备法律效力。

购房定金,这完全得益于当初签订的《认购协议》缺少签字盖章等必要的法律手续,不具备法律效力。这起案例值得广大购房者从中吸取教训。

教训二,购房时一定要实地考察。购房者买房时,一定要注意项目实地考察,不要轻信广告诱惑或是听信售楼员的介绍,到具体项目现场进行考察,不仅能了解项目具体规划设计、房源的楼层、面积、户型等,还能很好地掌握项目的自身配套及周边交通情况、教育配套、商场超市及菜市场等配套情况。

蓄意违约 照赔不误

□本报记者 杨柳

开发商出售的商品房实际面积与合同面积不符,故意拖延退还多收的购房款,这样的侵权行为屡见不鲜。

案例: 2012年至2014年,信阳某小区业主得知所购房屋实际面积与合同面积不相符后,多次找到开发商沟通协调,要求按照合同约定,退还多收房款,并进行索赔。

评析: 该案例中,开发商以种种借口拒不履行对业主的承诺和违约责任。

共和国消费者权益保护法》第二条规定,商品房适用《中华人民共和国消费者权益保护法》。该局接消费者举报是2014年6月份,适用修改后的2014年3月15日起实施的《中华人民共和国消费者权益保护法》。

评析: 该案例中,开发商以种种借口拒不履行对业主的承诺和违约责任。但市工商局依据法律规定,认为消费者购买房子,是为了生活的需要,根据《中华人民

信报楼市联盟战略合作伙伴

