

中房·翡翠郡购房纠纷追踪 业主不满“答复” 讨要说法

阅读提示

新近楼盘价格调整，属于市场行为，业主无权干涉，只能怨自己眼光不好。但是，临近交房，“房产开发商当初的承诺成了泡影”，业主忍无可忍，只能拉起维权大旗。

但始终处于弱者地位的购房者，势单力孤，为维权打官司，一费时间二费金钱，何况有时候自己还上当受骗，很难打赢。所以不少业主无奈选择围堵售楼处、拉横幅等维权方式。律师提醒，业主维权应注意方式方法，合法、合理维权。

本报于6月3日刊登《学区房成噱头?》一稿后，中房·翡翠郡数十名业主维权的事件又有了新的进展，可结果仍不尽如人意。

□ 本报记者 刘磊 马景阳

业主不满学区房“泡汤”

“现在购房有优惠，中房·翡翠郡130平方以下房源，交5000补贴50000，130以上房源，交10000补贴60000。”近两年来，中房诸如此类与一些房产网站及中介搞活动变相降价的行为已经屡见不鲜，但不少业主也只是私下抱怨，然后自认倒霉，并未引发任何冲突。时值六月，距离最后交房时间已不足半年，业主面对开发商无法实现购房时关于对学区划分的承诺，却再也坐不住。

中房·翡翠郡一业主在《致淄博中房老总的一封信》中写道，两年前买你公司开发的房子时，从未考虑过会与你打交道，但听说你的公司很靠谱，开发的楼盘也还不错。所以翡翠郡一开盘，尽管比预期高了很多，我们还是东拼西凑了首付，选了一套房子。虽然知道背负沉重的购房压力后，自己的生活必然会上直线下降，但觉得选择了翡翠郡还是蛮幸运。小学能上凯瑞，初中划片马尚二中（即如今的张店九中），对孩子也算是有了不错的交代。

后来房地产不景气，看到各种所谓的“促销”，明白其实是变相降价，心里开始隐隐作痛；再后来，听说小学划片可能会变，觉得自己的心理底线濒临失守；如今，当划片的方案正式去顶，凯瑞小学真的咫尺变天涯，我们的心理底线终于被突破……

其实无意冒犯你，以及你的公司。但当初选择翡翠郡，是被你们铺天盖地各类宣传上的最佳学区房概念所打动。所以我，以及临淄、淄川、桓台、高新区、周村、沂源，甚至在济南工作的素昧平生的业主，从四面八方涌到这里。

两年前，信心满满的你，决定了开盘高得有些离谱的房价，我们忍了；后来房子卖不动，各种促销变相降价，我们认了；如今学区房概念破产，弱势的我们走上街头维权，实在是忍无可忍的唯一选择。

“《致淄博中房老总的一封信》写出了我们维权业主的心声，降价尚可忍耐，但我们绝不为开发商食言买单。”业主孙女士说。

开发商称将与教育部门协商

近日，中房集团淄博城市建开发公司项目负责人终于对业主反映的“在前期购房过程中，中房曾宣传小区可以上凯瑞小学”等问题给出答复。

“我们宣传的是周边有山东理工大学，有张店区实验，有凯瑞小学，有马尚二中，有很多学校，但能上哪一个却并没有说明。而且，我们在购房合同上也写了附加条款，关于孩子的上学问题，根据教育部门的相关规定来决定。”

同时，该项目负责人还表示，由于小区是11月份交房，对于9月份就要上学的业主孩子来说，今年肯定没法入读凯瑞小学了。等到小区交房后，他们会抓紧落实小区的生源情况，及时向教育部门汇报。“划片是教育局根据每年的生源情况需要每年重新划片的，明年我们公司会积极协调这个事情，但是能否协调成功则是教育部门的事情。”

“如果不是为了让孩子进凯瑞小学，当初也不会在这里买房子。”中房·翡翠郡小区业主刘先生坦言，当时，张店区实验小学附近的房子不过才5000多元/平方米，同样100平方米的房子就比翡翠郡省将近20万元，“省下的钱，完全可以买一辆较为高档的家用轿车。”

对于中房的回复，维权业主并不认可。“房子贬值只能怪自己没有眼光，自认倒霉，但学区房的破产则是中房用虚假概念抬高房价，这在法律上属于价格欺诈。”中房·翡翠郡小区业主孙女士说，如果中房迟迟不给出说法，业主还自认倒霉，与其说是对开发商的纵容，倒不如说是自身的软弱。

业主维权需理性

事情发生后，针对此事，记者也前往山东博骏律师事务所咨询了相关专业律师。

“诸如此类的维权事件还是比较常见，去房产销售中心拉横幅、堵大门，甚至拦马路的维权做法确实有失妥当，不仅极易发生冲突，甚至也违反了《治安管理处罚条例》，最终受到伤害的只会是业主自己。如果业主需要维权，还应静下心来处理，既可向专业律师咨询

后，提请诉讼，也可以向当地消费者权益保护委员会提出投诉或仲裁。”山东博骏律师事务所律师王刚介绍。

其实，前期出现的纠纷，大多都是在前期签订合同中埋下了隐患。消费者在与开发商签订合同之初，就可以找专业律师或业内人士咨询，以对合同中的相关信息作出解读。由此一来，即使不能防患于未然，至少也能做到心中有数。

“那么厚一沓合同，时间那么紧，哪能看得过来，基本是他们指哪我就签哪。”记者在采访的过程中发现，大多购房者在买房签订合同时都有类似经历，也都想当然地认为房地产纠纷不会发生在自己的身上，所以有时连合同都没看后就签了字。

“虽然，当下房产开发商使用的房产合同绝大多数都是当地房管部门的制式合同，但购

相关链接

学区房“泡汤”事件屡见不鲜

购买学区房存在一定的风险，此次中房·翡翠郡事件并非个例，新学区房变卦事件在全国各地也时有发生。

据《京华时报》2014年4月13日报道，北京市昌平区北街家园小区业主在买房时被告知拥有配套设施(北师大附属学校)，却在学校即将建成之际，突然得到消息称学校并不是该小区的配套设施。

据北街家园二区业主杨先生称，买房时售楼处的宣传彩页和工作人员均称，与小区仅有一条马路之隔的北师大附属学校属于北街家园的配套设施。小区的大部分业主均考虑到子女上学问题，才在这个小区购房安家。

业主入住期间曾被告知，北师大附属学校将于2014年夏季入学时正式启用。其间，无论是学校工地建设栏公告，还是在昌平区政府网站和小区公告栏上，都有关于学校是北街家园小区的配套设施的肯定信息。

直到2014年3月份，最早收房业主仍然没有得到登记子女入学信息的通告。杨先生称，对此，业主们认为这是很不正常的。之后便有人先后咨询有关部门，“没想到，等了多年的配套设施被告知不是我们小区的配套设施了。”

在业主提供的资料中，北街家园小区路边的广告牌写有“北师大幼儿园、小学、初中都是高教园区住宅的配套”字样等。但对于该学校是否属于小区配套设施，昌平区教委和北街家园小区相关负责人并未作出明确答复。

对此事件，北京雄志律师事务所律师姜健称，上述案例中，如果业主有证据能够证明，所在小区有相应的配套学校，但在收房之后被告知学校不是他们的配套设施，应该属于开发商违约。

根据《最高人民法院关于审理商品房买卖

合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第三条，商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，应当视为要约。这说明，即使未载入商品房买卖合同，亦应当视为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任。

为了吸引消费者、推销房源，不少开发企业在进行广告宣传时作出切实际的夸大宣传，其后又在签订《商品房买卖合同》时，用“以双方签订的合同为准”对之前的宣传加以否定，从而引起大量的购房纠纷。面对此类事件，购房市民在提高警惕的同时，政府也应该加强对房地产市场的监管。

据《中国青年报》2014年7月18日报道，其实，早在去年安徽省合肥市就曾在《进一步加强房地产项目管理工作的通知》中出台新规，规定房地产广告不得含有为入住者办理户口、就业、升学等事项的承诺，不得使用“名校”、“学区房”等内容。涉及学区的，应将辖区教育主管部门的批复文件在商品房销售处公示。

该通知同时指出，房地产广告必须真实、合法，不得欺骗和误导公众，不得用其他项目作为本项目的效果图，不得出现融资或者变相融资的内容，不得含有升值或者投资回报的承诺。

合肥市的新规定，无疑给该市房地产商在新楼盘宣传中划定了一条“红线”。但对于尚没有出台类似规定的其他城市，购房市民只能多留个“心眼”，多看、多问、多核实，对于开发商学区房等说辞可去相关部门逐一核实，拿不准的也可找专业律师咨询。

刘磊 整理

143公里高速公路 年内开工

□记者 刘磊 报道
本报淄博讯 6月5日上午，记者从淄博市政府新闻办公室组织召开的关于淄博市公路重点工程项目建设情况的新闻发布会上获悉，淄博市今年计划实施的济青高速改扩建等3条高速、7项大中修项目及危桥改造等一批公路重大项目，目前正有序开展。

据了解，济青高速公路改扩建工程、滨莱高速淄博西至莱芜段扩建工程、长深高速高青至广饶段，3个高速公路项目正在开展前期工作。淄博市境内建设总里程143公里，估算投资130亿元，计划年内全部开工。

同时，2015年，计划实施国省干线公路养护大中修工程共7项，危桥改造10座，项目建设总里程128公里，计划当年完成122公里，总投资5.96亿元，其中省投资4.8亿元，市县投资1.16亿元。7个国省道大中修项目总投资5.46亿元，均于4月份开工建设，截至目前，总共完成投资1.26亿元，占总投资的23%。10座危桥改造工程总投资4996万元。截至目前，累计完成投资1224万元，占总投资的24%。

张店区居民养老保险 基础养老金标准提高

□记者 刘磊 报道
本报淄博讯 近日，记者从张店区人力资源和社会保障局获悉，张店区居民养老保险基础养老金标准由每人每月80元提高到90元，新标准自2015年1月1日起执行。张店区在5月份补发1-4月提高后的差额部分。调整后享受居民养老保险待遇的参保人员每人每年至少可以领取基础养老金1080元，财政每年将增加支付各类补贴500余万元，张店区9万余名参保居民直接受益。

据了解，目前张店区居民养老保险个人年缴费标准统一设为100元至5000元12个档次。其中，100元档次只适用于重度残疾人缴费困难群体的最低选择。除100元档次外，参保人可自愿选择一个缴费标准按年度缴纳，多缴多得；政府给予缴费人员每年30元至150元的缴费补贴，多缴多补，给予重度残疾人、退伍军人、农村独生子女户、双女户、独女户、城乡独生子女伤残、死亡家庭夫妻特殊政策补贴；2013年10月1日后死亡的养老金待遇领取人员，其继承人在参保人员死亡之日起30日内申报的，可以领取800元丧葬补助金。

2015夏季人才 招聘会举行

□记者 刘磊 报道
本报淄博讯 5月30日上午9时，由张店区人力资源和社会保障局、黄金国际商业中心、淄博徽商商会与58同城共同主办的2015夏季大型人才招聘会在淄博市张店区彩世界北广场黄金大集如期举行。

据了解，本次招聘会组织用人单位196家，提供就业岗位8000余个，主要集中在营销类、金融类、服务类等行业。同时，此次招聘会恰逢2015年各高校毕业生求职时期，现场人流如潮。

重点工业项目建设 调度分析会召开

□记者 刘磊 通讯员 万晓辉 报道
本报淄博讯 6月4日，淄博市召开技术改造项目、两化深度融合、物流三类重点工业项目建设调度分析会议。通报项目进展情况，总结前段工作，分析存在问题，研究推进措施。今年，淄博市安排三类重点项目共计165个，截至5月底，开工率超过87%，其中，103个重点技术改造项目已开工93个，完成年度投资计划的48%。

淄博市副市长庄鸣指出，工业重点项目建设是推动转型升级建设工业强市的关键所在，在下一步的工作中，各级各有关部门要把思想统一到市委、市政府的决策部署上来，进一步强化措施，真抓实干，创新思路和办法，全力破解资金、土地等要素制约，确保项目建设实现快速突破；要高起点规划，完善基础设施配套，以“铸链工程”为载体，着力推进“大企业+产业链”建设。要强化服务、完善机制，形成推动项目建设的工作合力。

2015“爱之光”白内障 公益复明计划启动

□记者 刘磊 通讯员 王静 报道
本报淄博讯 6月4日，2015“爱之光”白内障公益复明计划在淄博市博山区白塔镇正式启动。本次活动由九三学社山东省委、山东省立医院、山东卫视主办，九三学社淄博市委承办。“爱之光”白内障复明公益活动在面向农村，面向贫困的白内障致盲、视障患者复明复明，对弱势群体实施帮扶，也是九三学社开展“同心工程”、关注民生、促进社会和谐的重要举措，更是九三学社开展坚持和发展中国特色社会主义教育实践的重要内容。2014年“爱之光”活动以淄博市为主顺利开展，1053名白内障患者得到了完全无患者自费的手术治疗，2015年活动再次开展，是爱心的延续。

擦亮眼睛 防患于未然

卖房花招多 律师来提醒

阅读提示

楼市持续低迷，无论是新楼盘还是二手房市场，无论是开发商还是房地产中介，为了追求利润，或夸大宣传，或设计陷害，挖个小水坑就说与湖为邻，栽几棵半死不活的树就说森林公园，随意修改规划、改变容积率、面积缩水等花招迭出。如何防患于未然，律师结合典型案例为市民解答。

□ 本报记者 刘磊 马景阳

购房合同，还得仔细看

“许多购房者着急买房，担心不及时签字房子就要被别人抢走，有时连购房合同都没看清就着急签字，指哪签哪。”山东博骏律师事务所律师王刚说，开发商提供的购房合同多数为制式合同动辄几十页，即使购房者对合同有意见也没有办法更改，开发商也不会同意合同内容有变动。

【案例】
2013年，刘先生与某开发商签订《商品房预售合同》，购买了位于某大厦的一套房屋。但当2014年年底，刘先生一家人入住后发现开发商仍然未给房屋通燃气，在多次沟通未果后，便将开发商起诉到法院，要求开发商赔偿未开通燃气的损失20000元。

法院审理后发现，在刘先生和开发商签订的《商品房预售合同》中约定该房屋为商品



▲律师建议的买房流程。

房，用途为商务办公，出卖人承诺如果该房屋为住宅则燃气在入住率达到70%后按国家相关规定开通。但是，刘先生无法提供证据证明双方对商务办公用途的房屋开通燃气的事项进行了约定，也无法提供证据证明双方对因未开通燃气进行赔偿的事项进行了约定，最终，法院没有支持刘先生的请求。

提示：
“买房即使再着急，合同也要仔细看，要擦亮眼睛，特别要注意附加条款，莫要因为急于一时而吃大亏。”王刚说。

面对中介，留个“心眼”

“目前，想买二手房的购房者绝大部分都是通过中介公司来寻找房源，签订购房合同。但在房产市场中，总有一些不良、甚至没有资质的中介企图欺骗购房者。”王刚介绍。

【案例】
“为了让孩子能尽快上个好点的初中，去

中介的说辞，看了房、签了合同，发现房主并不是自己知道的那一个，或者房子未住满五年，不是唯一住房，或者出现了购买经济适用房被判令合同无效等情况不仅是电视剧中的经典桥段，现实生活中也时有发生。购房者在买房前，房子的实际情况如果不及及时掌握，那么损失的不仅是金钱，更是机会和时间。

口头承诺需落实到书面协议

任你说得天花乱坠，不如白纸黑字。许多购房者在买房时，往往会被销售人员口中关于学区划片、配套设施的种种承诺所吸引。等到交房时，才发现当初的承诺早已成为泡影，想要维权，却又苦无证据。

【案例】
2014年7月，市民王先生一纸诉状，将某房地产开发商告到法院。

“2012年5月，我和开发商签订了商品房预售合同，购买了一套建筑面积150平方米，房款总价为90余万元的复式住宅。”王先生介绍，合同中明确约定，开发商需在2014年6月21日前交付房屋，在2014年11月前取得该商品房的权属证明。如果因开发商责任未能在约定期限内取得权属证明、未能让购房者在房屋交付之日起一年内取得房屋所有权证书，应当取得房屋所有权证书的期限届满之次日起至实际取得房屋所有权证书之日止，需按日计算向业主支付违约金。

法院经审理后认为，双方所签订的商品房预售合同系真实意思表示，该合同内容并不违反法律法规的强制性规定，合同内容合法有效。现开发商已经逾期未能取得房屋所有权证书，应当按照约定向原告支付逾期违约金，故判决该开发商支付王先生8万元违约金。

提示：
“依法成立的合同，缔约双方均应按照合同约定履行各自的权利义务，开发公司作为出卖人应当按时交付房屋并依约办理各种权属登记。其实关于学区划片、相关配套等任销售人员嘴上说的再好，都不如一字一句落实到合同中，即使不能在合同中体现，也务必落实到相关书面协议中。”王刚说。

在看房、买房过程中，千万不要完全相信