

组合贷款放款起码两三个月 房产商却约定“20日内全额到账” 按揭款无法在期限内到账 购房者保证金就这么没了？

去年年底,梁先生购买了银亿朗境的别墅,同时办理公积金+商业组合贷款,正当他满心欢喜地等待未来入住新房时,前几天房产商发来的一张通知书让他心凉了半截。

“签订买卖合同时,销售人员说交纳6万元保证金,如果按揭款能在20天内全额到账,保证金能退,总房款还能优惠6万元。”他告诉记者,自己从来没有办过房贷,不知道银行放款需要多久,而这次拿到的通知书里写明“按揭款要在通知书发出后的20天内去全额到账”,于是他赶紧去问了多家银行,被告知起码两三个月才能放款。

“公积金必须要在房子结顶后才能申请,这个楼盘前段时间才结顶,也就是说银行根本无法实现的放款时间,被房产商写进了协议,保证金可不就是妥妥地被吞吗?”

客户吐槽

合同约定的放款期限根本无法做到

昨天下午,记者联系到梁先生,他介绍说,银亿朗境的房子是去年12月份买的,当时付了四成的首付款,100多万元,签订买卖合同时采取的是公积金+商业贷款的组合模式。

当时,他交了6万元的保证金,销售人员告知,如在约定期限内按揭款能全额到账,总房款就能优惠6万元。对此,他并没有多想。“我没有办理过房贷,确实不大懂,我当时以为,既然他们能有这样一个约定,也能写进合同,银行方自然是可以实现。”

然而,本月22日,他收到了一份来自房产商的通知书,让他有些郁闷。

记者看到了这份通知书,文中写明:“自发函日起,您购买的商品房已具备纯公积金或公积金、商业组合按揭贷款条件,根据贵我双方签订的《商品房买卖合同》约定,您应于本通知书发出之日起20日内将剩余房款全额转入本司账户”……落款是宁波银亿时代房地产开发有限公司。

通知书下发后,梁先生咨询了多家银行,打算递交准备好的材料,可是这个时候他才知道,原来组合贷款根本不可能在20日内放款,起码得两三个月。“银行那边说,额度紧张,过两天才能接收材料。现在已经过去七八天了,我的保证金岂不是要被房产商吞了?”

目前银行放款速度如何?记者采访了几家银行,建设银行的一位工作人员解释,现在额度非常紧张,无论是商业贷款还是公积金贷款,对客户说法都是两三个月,这还是快的了。其他银行也是类似的说法。

房产商解释

签订合同前曾一一跟客户说明

记者随即拨通了银亿朗境的销售电话,一位工作人员说,确实有这么一个约定。“去年年底到今年年初,前来购房的客户交纳一定金额的保证金,如能按照协议内容在约定期限内将剩余按揭款全额到账的话,就能享受交纳金额优惠。”

不过,今年4、5月份开始,这个优惠就没了,但这个条款自然还在买卖合同里。“既然签订了合同,就表明接受了这个条款,如果违约,保证金是不退的。”

稍后,另一位工作人员给记者来电详解。“楼盘开售前,我们对此有公示的,也会让销售人员一一跟客户解释清楚,建议他们选择商业贷款。”

他说,该楼盘1500套房源目前均已售出,大多客户选择的是商业贷款。“我们设置这个条款的目的,不是为了吞几万元的保证金,而是想尽快回款。客户有选择权,但我们也会给出最适合的建议,涉及公积金,放款速度肯定是不如商业贷款的。”

律师说法

签订合同需慎重,要仔细了解内容

梁先生觉得房产商写入合同的这个条款不合理,存在霸王条款的意味。浙江尚甬律师事务所律师陈翔认为,商品房买卖合同里都会注明付款方式,比如一次性付款,或者是按揭付款,其中按揭付款又会写明是采取哪种模式。“如果这位客户的合同里明确写着是组合贷款,那房产商的这个条款就有点不合理了,因为涉及公积金的贷款目前来看是不可能在20日内放款的。除非原本约定的是商业贷款,后期更改为组合贷款。”

“从大方面来说,签订合同需慎重,尤其是这类格式条款。条款是否公平,是否侵害了消费者的权益,需要相关部门最终来认定。”浙江金昭律师事务所律师王霞开建议,这种情况最好还是双方能坐下来进行协商,提出一个妥善解决的方案。

记者 陈烨



严勇杰 绘

邻居门前跌一跤 点把火来“解劫难”? “劫”不但没解,还因放火罪获刑3年

本报讯(记者 马涛 通讯员 陆超群 尹风)只因在邻居门前跌了一跤,慈溪男子柴某竟放了一把火。火势并不大,只烧了一扇门,但由于其是人为纵火,后果却很严重。据了解,慈溪市人民法院日前已审结此案,柴某行为构成放火罪,被判处有期徒刑3年,缓刑5年。

“老毛!老毛!你家着火了!”今年6月24日深夜10点多,横河镇马堰村村民老徐回家时,看到邻居老毛家的门口有一团火焰在燃烧,赶紧大声喊道。大门是杉木板做成的,火从木门中间部位的底部正往上烧。

当晚,老毛正好没在,妻子赵女士睡在里屋。听到外面的动静后,她爬起身才发现客厅里弥漫着烟气,原来是大门着火了。她赶紧打了三脸盆水,才把火浇灭。其中一扇木门被烧得焦黑一片,底下已被烧穿。

好端端的,怎么就着起火来了?赵女士四下查看,发现门外有一团包轴承用的油纸。怀疑是有人蓄意放火,她报了警。民警到场后随即展开调查。沿着附近路上零星散落的油纸,没走出多远,民警很快就来到了柴某家。在那里,民警发现门口水泥板上放了一整袋油纸。当晚11点半,身上酒气未散的柴某被带走调查。

经查,柴某49岁,当晚和朋友一起吃晚饭,喝了约一斤的杨梅酒。回家路过老毛家门前时,摔了一跤。因为本身比较迷信,柴某觉得这是个“劫难”,就回家拿了五六张引火用的油纸,在老毛家门口点了一把火,想“破解”一下。柴某说:“当时酒喝多了,没有考虑后果。”经鉴定,被损坏的杉木板门价值280元。案发后,柴某家属已代为赔偿,取得了被害人的书面谅解。

由于柴某故意放火焚烧他人房屋,危害公共安全,虽尚未造成严重后果,但其行为已构成放火罪,被慈溪市人民法院判处有期徒刑3年,缓刑5年。

据记者了解,只因一时冲动,为发泄个人情绪而纵火的事时有发生。今年5月7日晚8点半,海曙冷静街的太阳公寓顶楼失火。仅过了一个小时,不远处的三市路一幢居民楼过道内失火。

后经调查,这两起火灾都是人为纵火,且均系高某所为。高某,今年33岁,安徽人,曾有多起犯罪前科。据高某称,他的生活一直过得比较潦倒,所以想要发泄一下。高某故意放火焚烧公私财物,危害公共安全,涉嫌放火罪,已提交法院审理。

此外,今年5月18日清晨6时许,海曙集士港镇祝家桥村一幢公寓内,租户宋某因与同居女友争吵,情绪激动而失去理智,使用打火机点燃卧室,导致大火。宋某涉嫌放火罪,受到了法律的惩处。

“有些人觉得只是小火,烧的东西也没什么价值,后果可控,就当回事。”消防部门一名防火参谋告诉记者,这是一种错误的理解,只要危及公共安全和主观故意的放火行为,都将受到法律的严肃处理。