**上半年代表作：**

**打击房地产乱象 监管不能留死角**

**买房最担心的就是货不对板。看房的时候，样板间、户型图都很漂亮，可是临近收房了，购房者却发现“实物与图片不符”。包头市民温先生就遇到了这样的事情，2018年，温先生在包头市九原区富力城六期买了一套房，今年年初，温先生拿到钥匙满心欢喜准备验房的时候，却惊讶地发现，家里一个卧室和一个卫生间竟然都没有窗户。**

**温先生说，当初购买房屋的时候他们去看过样板间，这两处都是有窗户的，正是觉得房间采光好、户型也不错，家里人都很满意，这才定下来。温先生给记者看的购房合同图纸，以及完工后的验房图纸上，这两处都是有窗户的，可没想到，收房时这两个窗户却不翼而飞了。**

**业主温先生：“我今年领了钥匙以后就发现一个卧室的窗户还有卫生间的窗户被堵了，有被堵的痕迹。2018年我们购买房屋的时候有一个购买房屋确认书，平面图上明确的都有窗户，所有的卧室和卫生间都有。我们跟富力地产签订的购房合同，也有窗户。盖起楼房以后他有一个分户验房，有个分户验房图纸，有各个单位签字的，上头都有窗户，也画的窗户。”**

**那温先生家的窗户去哪了呢？施工设计图纸上有窗户吗？在房屋交付的时候，经过相关部门的验收了吗？带着一系列的疑问，记者联系到了包头市住房和城乡建设综合行政执法支队中队长李亚斌，他告诉记者，主管部门在验收的时候，是依据图纸验收，看施工方是否按图施工，但他们看到的原始设计图上是没有窗户的。**

**设计图纸上没有窗户，可销售合同中附带的图纸却显示有窗户，这问题出在哪里呢？开发企业在销售过程当中是否存在虚假宣传？包头市九原区市场监督管理局赛罕市场所所长王永华介绍：从目前现有材料来看，还无法确定具体的原因。他们一方面是需要核实当年的宣传单页、物料是怎样表述的，另一方面就是需要查看合同，看是否涉嫌合同诈骗。**

**随后，记者又辗转联系到了包头市富力地产客服部经理马玉，她表示，这两处窗户不是后堵的，按照设计就是没有窗户，之前温先生手中的图纸上都有窗户，是因为当时一位工作人员的“失误”给报错了！目前这位员工已经离职，无法进行进一步的求证了。**

**这些看似偶然的“瑕疵”，实则反映出开发商在项目建设和销售环节出现了问题。更令人担忧的是，这个问题往往在交房后才逐渐显现，让住户陷入维权困境。采访中，我们深刻地感受到，在建房过程当中，政府部门应加强对在建项目的监管，严格按图施工；市场监管部门应当对销售环节进行把关，形成多方共治的局面，确保开发商履行其应有的责任。只有当开发商真正意识到自己的责任，并切实采取行动，才能赢得公众的信任。我们也期待一个更加公正、透明的房地产市场，让每一位住户都能放心居住。**

**内蒙古台特约评论员、内蒙古善衡律师事务所律师艾国平认为，只有合法经营、依法维权、规范的管理才能从根本上改变房地产乱象，法治化进程任重道远，也只有各方齐抓共管、共同发力，才能斩断唯利是图这只黑手，才能最大程度的保护消费者的合法权益。**

**艾国平：《中华人民共和国消费者权益保护法》第16条规定，经营者向消费者提供商品或者服务，应当恪守社会公德，诚实经营，保障消费者的合法权益。包头市民温先生遇到的情况来看，开发商根本没有做到诚实经营和保障消费者合法权益。消费者权益保护法第48条规定，经营者提供商品或者服务有下列情形之一，属于违法，应当承担民事责任。这其中第一项说商品或者服务存在缺陷，原来有两个窗户，现在没有了，肯定是存在缺陷了。第二项是不符合商品说明、实物样品等方式表明的质量状况，这就是说合同中附的图纸上有窗户，而交付的房屋与图纸是不一致的，那么这种情况是一个违法行为，应当承担民事责任。**

**房地产市场在城市化发展过程中的快速成长，对于城市的建设确实起到了很好的作用，但是，野蛮的生长也带来了很多问题，报道中温先生购买的房屋存在货不对板的问题并非个例，在司法实践中经常遇到这样的情况，房屋面积缩水，房屋质量没有按照约定或者法定的条件进行交付等等，这类情况频频出现。我认为是由几方面原因导致的，一是诚实经营的市场环境尚未建立。市场经济就是法治经济，要严格按照法律规定或者合同约定进行施工，进行房屋交付，诚实经营没有真正建立起来，是导致不良开发商乘虚而入，出现违规行为的原因之一。二是开发商长期以来违法成本太低。城市管理者对于开发商一些小的违法行为或者侵权行为得过且过，没有严格按照消费者权益保护法、合同法、房地产管理法对这些不良开发商进行严格的处罚。三是市场监管不力。建筑管理部门、规划管理部门、房地产监督部门，如果能够在房地产建设的过程中就实施跟踪式的管理，那么就可以遏制或者减少房地产乱象的出现。四是消费者维权意识不足。购房不容易加之诉讼成本、维权成本太高，所以很多消费者即使合法权益受到侵害，也就能忍则忍，接受了现状。**

**一些无良开发商缺失诚实守信、公平交易的道德操守，这个时候如果监管跟不上，消费者权益就不能得到有效的保障。而房地产产业又是一个产业链比较长的产业，从拿地到交房，规划许可、拆迁补偿、建筑施工、安全生产、成品验收、房屋交付等等，每一个环节都离不开监管，而这些环节的监管又是多个部门在实施，因此，监管的疲软，部门间相互扯皮，链接并不紧密，这种情况下就会出现温先生所遇到的房地产乱象，也就是开发商脱管状态，他就可以为了实现自己利益最大化，侵害消费者的利益。因此，要从根本上解决房地产乱象就要健全法律法规，监管部门要相互配合，无缝衔接，敢管、会管，用好法律这只手，这样房地产行业才能健康发展，消费者权益才能真正得到全面的保护。**