



北京晨报

房产·维权

二〇〇八年四月十日

星期四

主编/张晓明
编辑/杨舒萌
美编/耿争
校对/郭解

各地楼市

福建

今年解决 7500 户城市困难家庭住房

新华社电 记者从福建省发改委获悉,2008年福建省将推动免除学杂费、农村养老保险、住房保障、医疗救助等多个方面的民生改革,其中包括全年解决 7500 户城市低收入住房困难家庭廉租房等多项改革举措。福建省提出,在住房保障方面,全年要解决 7500 户城市低收入住房困难家庭廉租房,所有市、县(区)对申请廉租房租赁补贴的城市低保家庭基本做到应保尽保。

郑州

3 月份房价反弹

新华社电 郑州市房管局 7 日发布的郑房指数分析报告显示,3 月份全市商品住宅销售较上月增加 88.03%,销售面积增加了 92.11%。3 月份商品住宅销售均价为 4048/平方米,较上月上涨了 5.53%;非住宅销售价格 7765/平方米,较上月下降了 1.11%。业内人士分析,3 月的表现属于楼市低潮后的反弹,随着每年春季大量房展会的召开,春节后开发商新楼盘的集中推出,成交量都会上升,楼市有所回暖,但买卖双方所谓的僵持局面还会持续一段时间。

市场动态

世茂大厦 举办客户答谢会

晨报讯 “世茂·蓝调之夜”客户答谢会日前在世茂大厦举行。众多客户、社会名流、代理行以及世茂集团相关领导出席了活动。世茂大厦位于 CBD 核心区,紧邻北京电视台,总建筑面积 72194 平方米。1 至 4 层为大型综合商业物业,5 至 21 层为高档写字楼,楼体内部由 100 平方米到 2551 平方米商务空间可灵活组合满足不同需求。去年第三季度正式招租至今,出租率已过半,其中 35% 的客户已入住办公。在去年第三季度,第四季度 CBD 区域的写字楼租赁市场中,世茂大厦的租赁额占到了整个市场租赁额的四成左右。

凯德置地 赞助文化事业

晨报讯 凯德置地赞助的“奏响奥运喝彩北京”大型交响音乐会日前在中山音乐堂举行。这场音乐会是为迎接奥运、庆祝凯德置地进京四周年所举办的文化活动的部分。凯德置地目前正在北京正在同时运作的共九个,包括正在收尾的凯德·上元和的凯德·卓锦万代两个住宅项目。目前凯德置地在北京已建成、改造完成住宅和商用房产超过 53 万平方米;在建、待建、待改造住宅和商用面积约 75 万平方米。其中既包括相当部分的旧城改造和资产盘活项目,也包括像来福士中心、凯德大厦这样的城市新地标项目。

星河城：谁动了小区的景观道？

按照楼书的标识,星河城三期的南北中轴线“星光大道”是一条内部道路,也是小区的重要景观带。然而业主孙先生入住后却发现,“星光大道完全变了模样。楼书上的‘宝树台’、‘花园林荫’消失无踪,路也变成了小区外部道路,每天很多车辆行驶,停车混乱,俨然一个停车场。”针对业主的投诉,记者展开调查。

现场:小区景观道变身“停车场”

上周五,记者前往南四环内星河城三期星河苑项目处。记者在现场看到,小区中间有一条贯穿南北的中轴路,将小区分割为两个院落,其中西侧为 1 号院,东侧为 2 号院。

一位业主为记者提供了当初购房时开发商出具的楼书。楼书显示,这条中轴路叫做“星光大道”。大道南北两端为花园林荫道,中间是一个由大量绿植组成的圆形中央景观带。

“当初买房时就是看中了小区的内部环境。谁知道收房时这些景观都变成了泡影。甚至连路都成了外部道路,乱得很。”业主孙先生告诉记者。记者注意到,这条路上并没有看到与楼书相符的景观带。沿着路的两旁随意停放了很多车辆,路上人车混行,不时出现拥堵现象。

“早晚想散步都不行。这里的社会车辆很多,拥堵不说,还很不安全。明明是小区内的景观道,实际却成了小区外的大马路。”过路的业主气愤地说。

业主:楼书失实,开发商擅改规划

孙先生告诉记者,他是 2006 年入住星河城三期的。“当时无论是沙盘楼书还是售楼员的宣传,都说这条星光大道是小区内部景观道。”但是,孙先生收房时却发现,这里并没有兑现当初的宣传设置各种绿植景观,而且社会车辆随意穿行,俨然一条外部道路。“不少业主都在论坛上讨论景观道大变身的事。但有的业主觉得,也许是小区还没有建设完成,开发商不可能如此失信,连个招呼都不打,说改就改。大家也就没什么在意。”然而,随着小区建设逐渐完善,业主们发现,“这条路脱离当初的承诺,已经变成事实”。



大图:星光大道成了小区外的大马路。小图:楼书上的星光大道是小区的景观路。

记者在销售中的星河城三期“玺萌公馆”售楼处发现,三期沙盘上的“星光大道”仍然标识为小区景观路,一位售楼员也明确表示“这是小区内部道路”。

开发商:楼书宣传只是为了漂亮

星河城物业管理处的一位工作人员表示,不少业主曾向他们反映这个问题,物业公司也向开发商汇报过,但对于具体的解决办法,他们也无法决定。

记者随后与星河城开发商玺萌公司取得联系。对于当初楼

书对这条路的宣传和实际不符的情况,客服部一位主管告诉记者,“这条路的规划一直都是外部街道,因此并非开发商擅自变更规划。”

关于“宝树台”、“花园林荫”等绿植景观“失踪”,该主管表示,“绿化我们会尽量做好。楼书因为要做得漂亮,不可能和实际完全一样,而且楼书上也表明了以实际规划为准的字样。”对于业主提出的车辆占道和拥堵问题,该主管则解释说,车辆大多是小区业主的,因为刚入住,停车方面难免出现混乱,今后会有所改善。

晨报记者 杨舒萌 文并摄

记者手记

别让楼书成为忽悠的工具

为了了解星河城三期星光大道的原始规划,记者曾分别致电北京市规委、便民热线和丰台规划分局。工作人员表示,业主可以凭当初小区的规划批号前往查询。

楼书作为宣传工具,理所应当做得漂亮。但是更应该尽可能减少业主的误会,更不能光顾了漂亮,而成了“忽悠”业主的工具。目前记者尚未查到当初星光大道的规划,这条路是否为小区内部道路不得而知。但是,当楼书的宣传与事实以及业主的理解发生偏差时,业主为此增添的烦恼值得关注。市建委已于去年出台新的管理办法,小区建设规划必须进入合同附件,沙盘和楼书也将具有依据效力。这样的改变,对于防止楼书再成为“忽悠”业主的工具,无疑是及时而有力的。晨报记者 杨舒萌

凤凰城事件追踪报道四

开发商冷漠态度令购房人备感气愤

“华润至今不理我”

买房人 已向房管部门投诉

自本报报道“凤凰城一房许二主”事件至今已整整一个月,而买房人杜先生的房款放置在华润置地的时间更是 4 年之久。本周一,在依旧没有接到华润置地对该事件处理方案的情况下,杜先生在正式上访前向朝阳房管局进行了投诉。

杜先生在回忆自己投诉经过时,未能掩饰住自己的惊讶,他

说:“我把电话打到朝阳房管局市场科,说明我因交了首付款至今没见着房子的事要投诉华润时,接电话的女同志问我是不是杜先生,让我很是意外。后来对方说他们订了晨报,因此对事件的全过程都比较了解,所以知道你姓杜。”还有让杜先生更意外的事情,朝阳房管局的这位同志透露就此事情他们已经向华润了解

情况,杜先生描述朝阳房管局同志告诉自己的原话是:“我们市场科就是管项目预售的。看了报道后我们马上联系华润了解情况,随后华润给我们发函解释此事。”杜先生告诉记者,朝阳房管局的这位同志在电话里给他读了一下说明函的内容,大致是说双方因未签署正式合同,因此不存在一房二卖。“事情如果是这样就不在

我们的处理范畴了,但是你自己可以走法律程序。”杜先生告诉记者这是房管局同志的建议。

让杜先生不能理解的是,华润置地给报社、政府都发函说明,但至今没有联系作为当事人的他,依旧对他采取不理不睬的态度。

记者致电朝阳房管局求证此事,但因要走采访流程,因此未能在这次发稿前得到相关答复。

律师看法

明知内部购房有风险,买房人要担一半责任

●姚克枫 北京市筑成律师事务所律师

我国民事诉讼的一般诉讼时效为两年,超过了诉讼时效,虽可提起诉讼,但所主张的权利则不受法律保护。而该事件由发生至今已有四年的时间,从 2005 年 10 月入住开始至今也超过了两年,因此显然已经超过了诉讼时效。从整个事情可以看出,买房人

是知道内部认购有风险的,在此前提下继续进行操作,自己本身也是有责任的,因此法院判决双方均有责任的可能性最大。但是法院不会具体判决谁责任多、谁责任少,一般是各自承担一半。也就是说买房人只能要回自己的房款,没有补偿。

华润盖章能说明事实存在

●庄清忠 广东广大(北京)律师事务所律师

首先收据上明确写明房款,并盖有公章起诉对方是没有问题的,能说明事实存在。如果华润承认自己确实拿了这笔钱,并且表示会退还给买房人,就不存在诉讼时效过期的说法了。但是还要注意买房人第一次付款时,并不是写的自己的名字。因此按照“谁主张谁举证”的原则,买房人要在上访前先去收集自己在交款当天的取款凭证,最好还要找到当时能证明自己交款的证人。

华润在该事件的行为是“广

义”上的一房二卖,指把同一套房产给两主,最后只卖给其中一人。尤其以据为证,已形成合同行为。只是目前我国没有对出现此类事件明确违约责任,因此法院一般会判令当事人双方各承担一半责任。

一般作为大公司,如果承认拿了钱也不会退不出来。但不排除会出现买房人的这笔购房款变成“无息定期存款”,即买房人的钱被华润拿去白白用了几年,且不付利息。买房人在此体现的劣势还是诉讼时效处于被动。现在的问题核心



是看华润用什么样的方式退款。”

事件回放:3 月 13 日,本报在楼市维权特别报道中就华润置地旗下凤凰城项目被疑一房二卖事件进行了曝光。报道见报当天,本报接到华润置地相关负责人电话,对方称与投诉人未签署合同,不存在一房二卖,但承认收取了投诉人所说的近 17 万元购房首付款。此后本报就事件的进展一直进行跟踪报道。在投诉人杜先生已由对事发本身的气愤升级

为对华润置地这一知名企业品牌的质疑时,该事件的另一主角华润置地,用发函的形式证明自己的“清白”,声称自己不存在一房二卖,因为没与投诉人杜先生签署买卖合同。于是,杜先生开始走上通过法律维权的道路;同时华润表示在商议后才能对之前发给晨报的说明函进行释疑。截至记者发稿前,该事件没有实质性进展,本报将继续予以关注。

晨报记者 王丽娅/文 首席摄影记者 吴宁/摄

业主维权俱乐部 征集维权线索

晨报讯(记者 杨舒萌)您是否正在为房屋质量问题而困扰?您是否因为收房遥遥无期感到气愤?当初购房时开发商的承诺是否变成空话?北京晨报业主维权俱乐部日前正式启动了今年的“3·15 楼市维权线索征集活动”。如果您在购房或入住过程中遇到了纠纷,请把您的遭遇告诉我们,我们将通过新闻舆论的力量,结合专业律师的支持,助您一臂之力。

北京晨报业主维权俱乐部成立三年来,举行了数十场大型维权知识互动活动。并通过连续性的新闻报道,资深律师的支持和协助等,帮助 40 多位业主成功维权。如果您希望成为北京晨报·业主维权俱乐部会员,获得更好的维权帮助,您只要剪下会员登记表和业主维权调查表,填写完毕后按以下地址寄回即可。维权俱乐部举办活动时将通过电话、短信或网站发布等形式通知您。

邮编:100027
地址:北京市东城区东中街 9 号东环广场 A 座三层 晨报维权俱乐部收
联系电话:64183399~3283
13911090952 传真:64185030
网址:www.315bj.soufun.com
E-mail 地址:fangchan315@yahoo.com.cn

业主维权调查表

- 您有过购房经历吗?
有() 没有()
- 您有过房产维权经历吗?
有() 没有()
- 您认为维权应采取何种方式?
拒收房屋()
政府部门投诉()
向媒体反映()
诉讼()
- 您认为哪些楼盘存在不诚信行为?
楼盘名称: _____
- 您认为开发商的哪些行为侵害了您的合法权益(可详细写明)