

对于规划变更 买房时咋预防

购买无预售证房 买家拿不到房子 起诉卖方讨房款

2007年签了购房协议买了房,如今8年过去了,不仅房子没拿到,房款也无法拿回。日前,陈先生向记者反映自己遇到的烦心事。记者了解获悉,陈先生所涉及的,正是此前在珠海一度闹得沸沸扬扬的华夏中广城非法集资购房纠纷。目前这宗巨额非法集资案尚未审理完结,当初的购房者均无法获得购房退款。

买房卷入非法集资

陈先生介绍,他是在2007年,向中广置业公司当时的实际控制人以首付1260万元的价格,购买了前山“华夏中广城”房产项目4500㎡的住宅。当时该项目尚未取得预售许可证,购房采用了协议的形式,而房价仅为6000元/㎡左右。但随后,陈先生迟迟无法和该公司签订正式的购房合同,知道该公司实际负责人伍德明以涉嫌非法集资被抓,该房产公司也随之易手。

香洲区一审判决书显示,与陈先生签订协议的伍德明及其实际控制的中广置业公司,于2007年至2009年开发位于珠海市香洲区前山“华夏中广城”房产项目期间,在尚未取得商品房预售许可证的情况下,通过公开宣传,以商品房预售以及许诺借款到期还本付息或者转为低价购房款的方式,与社会不特定人员签订商品房预售协议和借款协议等,非法吸收公众存款,经广东永安达司法会计鉴定所审计,伍德明个人收取预售款以及个人借款本金分别为2008.42万元以及31448.28万元;中广置业公司账面收取的预售款以及应当承担的借款本金分别为20280.87万元以及18435.01万元。

两度起诉要求退款被驳回

在索房无望后,陈先生希望能将千万房款要回。陈先生将房产公司和当时的负责人告上了法庭。陈先生要求,确认与中广置业公司签订的《购买“华夏中广城(二区)”住宅协议书》无效,并判令中广置业公司退还购房款1260万元及其利息。

香洲区人民法院判决表示,伍德明涉嫌的非法集资刑事案件至今尚未审结。按规定“对于公安机关、人民检察院、人民法院正在侦查、起诉、审理的非法集资刑事案件,有关单位或者个人就同一事实向人民法院提起民事诉讼或者申请执行涉案财物的,人民法院应当不予受理,并将有关材料移送公安机关或者检察机关。人民法院在审理民事案件或者执行过程中,发现有非法集资犯罪嫌疑的,应当裁定驳回起诉或者中止执行,并及时将有关材料移送公安机关或者检察机关。”而本案中陈先生的名字又在广东永安达司法会计鉴定所的《司法鉴定意见书》之列。据此,法院依照上述规定裁定驳回陈先生的起诉。

陈先生随后进行了上诉,今年1月底,珠海中院再次以同样理由驳回了上诉。

众多购房人等待退款

记者了解到,华夏中广城项目即为珠海前山夏村回迁项目。珠海市香洲区人民检察院已对伍德明及中广置业有限公司非法吸收公众存款罪提起公诉。陈先生起诉期间,该刑事案件尚未审结。与伍德明签订购房协议的人数众多,因该地房价升值迅速,此前,不少人一直坚持索要房产。直至去年该项目进行拍卖,房产索要无望,转而起诉索要购房的本息。

类似陈先生的情况如何处理?法院方面人士表示,依据法律规定,等非法集资案结束后,会整理当事人资产再进行索偿分配。而有参与到此案的律师向记者介绍,当年私下售出的房产如今都已经被该公司收回,司法机关追回的资产有限,众多讨要房款的人士恐怕钱财回归有限。他提醒,购房不能为贪便宜而购买尚未取得合法手续的房产。

(据《南方都市报》)



房子作为一种特殊商品,不像其他商品一样可以轻松享受“无理由退货”。在买房过程中,购房者总会遭遇各种问题,其中规划变更最让人头疼。绿化带变车库、车库变商场、人车分流变人车“混流”……对于这些问题,购房者该咋预防呢?

在购房合同中明确配套约定

市民李先生在浚县某楼盘购买了一套108平方米的房子,没事的时候,他都会到小区里转转。有一天,他在小区发现原来规划为绿地的地方正在盖房子。为此,他和其他几位邻居认为开发商私自变更了规划,要求开发商将其恢复原状。

专家点评:购房者在购房时应

就住宅规划、小区规划及违约责任等内容与开发商达成一致协议,写入购房合同,并将规划设计图作为合同附件。购房者应当注意合同中对规划、设计变更相关内容的约定,如对房屋和房屋所在楼的结构、高度、朝向以及小区公共配套设施、绿地面积、楼间距等,一定要明确约定,尽量不产生歧义。

规划变更,不得损害业主利益

据了解,一些小区绿化带变车库、占用公共通道、封闭原规划小区道路等规划纠纷,普遍存在变更公示程序不到位、信息不够公开透明、单方面进行变更等现象。

专家点评:开发商将部分楼盘销售后,就不再是唯一业主。因此,小区的相关建设项目若有变动,如规划变更就应征询业主意见。在此期间,开发商应该将变更信息告知广大业主,或在小区内显眼位置张贴公示。规划部门也应同时在相关网站、报纸上刊登开发商的申请信息。在规定的公示日期内,若业主没

有意见则意味着此变更生效,反之则规划部门要进行听证,重新审核申请信息。

因此,购房者在买房时要与开发商明确约定发生规划、设计变更的程序。在商品房买卖合同中,购房者与商品房销售商要明确约定变更规划所需的程序,做到变更规划有章可循。如在合同中约定房地产开发商需要变更规划时,需告知购房者变更规划的原因,征求购房者的意见,变更规划需召开多数购房者参加的听证会,得到2/3以上购房者的同意。

明确约定 变更规划后的责任

某楼盘在预售合同中约定房屋层高为2.9米。交房后,有业主发现房屋质量保证书中注明的层高有的为2.8米,有的为2.9米。当业主要求开发商承担违约责任时,开发商却说是销售公司在制作预售合同文本时的笔误。

专家点评:根据国家质量技术监督局、建设部联合发布的《住宅设计规范》的规定:普通住宅层高宜为2.8米。《住宅设计规范》是为了保证住宅设计符合适用、安全、卫生、经济等要求而制定的,不符合《住宅设计规范》中的强制性标准商品房,买受人可以拒绝收房。

因此,购房者在签订购房合同时,应当明确约定房地产开发商单方变更规划后的违约责任。在商品房买卖合同中,购房者与房地产开发商明确约定开发商单方变更规划后的违约责任的赔偿标准或计算方式,购房者同意和不同意变更的赔偿或补偿标准。除此之外,还可以明确约定购房者有权退房或不退房的情形下,开发商应当承担的违约责任。

(靖桂宇 秦小科)

国家统计局:

7月郑州房价涨幅位居全国第九

18日,国家统计局公布了2015年7月份70个大中城市住宅销售价格变动情况。其中,70个大中城市新建商品住宅价格环比平均涨幅0.2%,郑州涨幅为0.4%,位居全国第九。

回顾数据,70城房价在5月份顺利完成止跌反弹的过程,终结了此前12个月环比下跌的态势;6月份涨幅扩大,而7月份受淡季因素影响,涨幅并没有扩大,保持了和6月份相同的水平。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟对上述情况解读为:7月份全国房地产市场总体延续上月走势,新建商品住宅销量比上月略有增长,房价环比继续上涨,但涨幅收窄。

上海易居房地产研究院智库中心研究总监严跃进同样认为,今年6月份全国房价走出“偏冷”区间,开始步入“合理”区间。而7月份继续停留在“合理”区间。随着越来越多城市加入涨价大军,可以预计的是,后续房价涨幅继续扩大的可能性会存在,或在9月份出现。

不过,北京通州收紧限购政策、上海和深圳收紧二套房贷政策等情况的

出现,让严跃进对部分城市房价的上涨态势持保守预判。

严跃进建议,针对这样一种新的市场风险,此类城市或需要围绕补库存、对价格上涨过快的房企进行约谈、控制信贷发放、稳定市场预期等方面采取新的应对策略。对于像郑州这类人口导入量持续增长的城市而言,目前最佳购房时机还是存在的。

18日,国家统计局和郑州市房管局同时公布了一组数据。国家统计局公布的数据是,7月份郑州房价环比涨幅高于全国平均水平,位居全国第九。而郑州市房管局公布的数据则显示,7月份郑州市区商品住宅销售均价为8969元/平方米,比6月份降了426元/平方米。

7月份,国家统计局关于郑州房

价变动的统计数据,和郑州市房管局公布的房价变动数据,再次出现一升一降的“打架”现象。这是为什么?对此,多名专业人士向记者作出解释。

简单来说,这是由于两个数据的计算方式不同造成的。郑州市房管局的数据,使用的是简单的算术平均法计算的,而国家统计局的计算方式是经过复杂的移动平均及加权平均法得来的。

即,郑州市房管局计算的商品住房单价,是用网签的商品住房总金额除以总面积。而国家统计局在计算数据时,则考虑了房子的位置、结构,甚至朝向等各种复杂因素,赋予权重,以尽量排除偶然因素造成的对数据的干扰。

(据《河南商报》)

