

■ 楼事有话说

全款买了车库 6年过去了还没建

□ 记者 焦曙光

本报讯 6年前,市民杜女士购买了市区湛南路东段某小区的车库,然后眼看着小区居民都已经入住了,车库还不见踪影,“究竟还要让我们等到什么时候?”近日,杜女士气愤地向本报反映了此事。

杜女士告诉记者,2011年,她购买了车库。她从给记者出示的《车库买卖合同》中可以看出,甲方即车库出卖人为平顶山市某房地产开发有限公司,作为该小区的业主,杜女士一次性付清成交价59800元,购买了小区内一个车库。协议中称,她所购买的车库属于小区内机械立体车库,结构为10层横移式机械立体车库,她购买的车库位置在后排6层。甲方为她出具了收款收据。另外,协议称甲方对车库设施投入使用1年内提供无偿维护修理,1年后提供有偿服务,使用年限以车库厂家承诺的50年使用年限为准,还规定了业主在使用车库时应遵守的条款。值得一提的是,该协议中称此车库一售出不再退还,落款日期是2011年5月15日。

杜女士说,购买车库后,她一直等待车库建成,但时至今日该车库仍未有建。“原来是在小区南侧一块空地上建这个立体车库,现在这个地方还围着,没有建的迹象。”杜女士说,之前她多次找过置业顾问询问,都让她等等。后来,负责她的置业顾问也离职去了别的公司,她找到过该公司询问,一直没有问出结果。杜女士说,听说该车库没有规划许可证,所以开发商无资格建,这让她慌了,所以求助本刊。“我们这些交了钱买车库的居民都等了6年了,再建不起来,就应该给我们退钱。”杜女士说。据了解,该小区的住户已入住三四年了,像她

这样买了车位一直在等的业主还有不少,大家都十分着急。

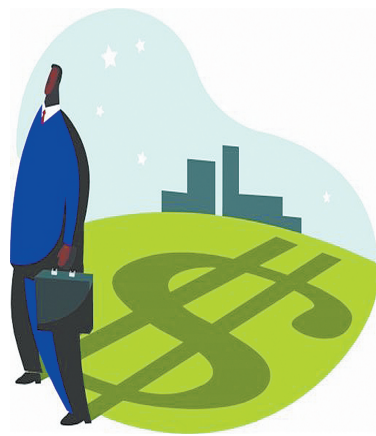
针对杜女士反映的情况,记者日前找到了位于光明路湛河桥附近的该公司办公所在地,但是没有见到相关工作人员,一位门卫称工作人员都出去了。当提到该小区车库的事情时,门卫说很多人来问过,等着吧。随后,记者又两次与该公司的办公室联系,第一次接听电话的工作人员称,负责这事儿的领导不在,他不清楚此事,随后会给予回复。第二次,另一个人员电话里称,她不是这个部门的,也不是这个公司的,不清楚。

究竟该小区的规划里是否有车库呢?记者又与市规划局进行了联系。市规划局办公室工作人员称,这小区属于湛河区规划局管辖,应该问一下区规划局。记者随后与湛河区规划局多次联系,有工作人员称区规划局成立时间晚,很多情况不是很了解,需要查询一下再回复,但随后也没有得到明确的回复。记者又找到市规划局信访办,一位工作人员帮忙进行了查询。5月9日,一位工作人员回复记者,该小区是在2016年10月25日按现状办理的《建设工程规划许可证》,其布局为一幢32层的底商住宅楼,其中住宅163823平方米,物业2894平方米,地下11027平方米,规划里没有这座立体车库。

针对杜女士等业主反映的问题,记者就此咨询了河南在乘律师事务所律师马文峰。马文峰律师说,本案中,双方签订车库买卖合同已长达6年,商品房交付入住也已有多年的时间,而至今车库尚未动工,车库出卖人已构成违约。根据《合同法》的规定,当一方当事人有重大违约行为时,另一方当事人有权解除合同。因此,业主方可以要求解除《车库买卖合同》,并

要求开发商退还已交付的59800元的购买车库的款项,同时要求车库出卖人支付违约金。因双方未约定违约金的计算方式,违约金的具体金额可以按有关主管部门公布或者有资质的评估机构评估确定。

另外,双方合同中第六条约定的“此车库一经售出不再退还”这一约定对业主方无约束力。我国《合同法》第94条规定:“有下列情形之一的,当事人可以解除合同:(一)因不可抗力致使不能实现合同目的;(二)在履行期限届满前,当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务;(三)当事人一方迟延履行主要债务,经催告后在合理期限内仍未履行;(四)当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的;(五)法律规定的其他情形。”本案符合《合同法》规定的法定解除的条件,因车库出卖人已构成重大违约,业主方可以要求解除双方的《车库买卖合同》。



4月份一二线城市 二手房市场普遍降温

4月份,全国范围多个城市陆续出台房地产调控政策。除一二线热点城市调控再升级外,周边及热点三四线城市也纷纷出台联动政策,至4月末,共计有50余个地级以上城市和近30个县市出台调控政策。在此背景下,一二线城市二手房市场成交量及成交价格环比普遍下行。

据伟业我爱我家集团市场研究院统计,4月份,北京全市二手住宅共完成网签16902套,环比3月份的25952套减少35%,同比减少36%。从成交价格来看,4月份,北京二手住宅成交均价也出现回落。月内,北京二手住宅的成交均价为59564元/平方米,与3月相比,4月成交均价整体下降了6.8%。

事实上,2016年“930”新政之后,北京二手住宅网签量就开始逐步回落,并连续5个月下滑,虽然今年3月份一度暴涨,但在政策的及时调控之下,4月份市场重新回到了下降通道。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示,除了交易量、网签量呈现下降趋势,愿意出售房屋的卖家明显增多,而咨询购房事宜、有意购买二手房的客户明显减少。

二手房出现降温的不仅仅是北京市场,由于同样出台了严厉的楼市调控政策,上海4月份二手房成交均价51902元/平方米,环比上月下跌0.47%,和2017年成交价最高的2月份53228元/平方米相比,每平方米便宜了将近1500元。

易居房地产研究院副院长杨红旭分析指出,从4月份一线城市二手房成交均价来看,四个一线城市总体开始盘整、微跌。“(跌幅)最弱的是深圳,已经盘整一年了。其次是上海,3月与4月价格微跌。北京4月份房价突然下拐,这与3·17新政直接相关。广州形势较强,不过3月份跟进调控后,4月有所盘整”。

杨红旭表示,由于近段时间少数城市的监管部门严格管制新盘定价,部分新房价格低于真实价格,甚至出现一二手房价倒挂。此时,再观察这些城市的新盘市场,已经没参考价值,同时少数新盘热卖,实际上也不代表总体楼市仍然火爆。相比之下,他认为二手房市场更具有代表意义。

除了一线城市,部分二线城市二手房市场在4月份也开始降温或者出现盘整迹象。其中,杭州的二手房市场交易热度4月份明显下行,不仅新增挂牌量和客户量明显减少,成交量与3月相比跌幅超过四成。业内机构的数据统计显示,4月份,杭州主城区共成交二手房4905套,环比3月份的8723套下降了43.77%,同比去年的6586套下降了25.52%。

(高伟)

广州住宅中小学医院养老院 二楼以上禁用玻璃幕墙

广州市政府常务会议日前审议并原则通过了《广州市建筑玻璃幕墙管理办法》。该《办法》规定了玻璃幕墙的禁设范围,禁止在住宅、中小学校、养老院、医院等建筑的“二层以上”采用玻璃幕墙。

据不完全统计,截至2016年底,广州共有玻璃幕墙建筑面积超过1000万平方米,其中不少玻璃幕墙已经进入老化阶段,由于维护责任主体不明确和没有实施相应的规划控制等原因,玻璃幕墙爆裂坠落事故时有发生;并且这些玻

璃幕墙建筑大多集中在人流量较大的商业中心、金融中心等地段,一旦发生安全事故,不仅后果严重而且影响面广。所以,《广州市建筑玻璃幕墙管理办法》明确提出,禁止在建筑物位于T形路口正对直线路段的外立面设置玻璃幕墙;禁止在住宅、中小学校、养老院、医院等建筑的“二层以上”采用玻璃幕墙。

同时,《办法》第七条还规定:“处于人流密集、流动性大的区域内的建筑,临

街建筑,下方有出入口、人员通道的建筑”,如果需要在二层以上安装玻璃幕墙的,应当采用具有防坠落性能的玻璃,并在幕墙下方周边区域合理设置绿化带和裙房等缓冲区域或者采用顶棚等防护设施。

另外,广州市还将运用“互联网+”思维建立信息化系统平台,全面掌握全市玻璃幕墙建筑信息,及时发现安全隐患,保证公共安全。

(央广 何伟奇)

