

遭遇烂尾楼,应该怎么办?



□本报记者 焦曙光

近段时间,“平顶山一小区烂尾多年,不仅拖欠农民工工资,更让交钱多年的购房者四处维权”的新闻被省级媒体报道后,引发不少市民关注。本报也接到不少市民反映,自己买的房子,苦等了多年却住不上,开发商多次承诺,但迟迟不见续建的情况。遭遇楼盘烂尾是让人很揪心的事,钱花了,却不能安心地住进新房,出现维权困难,甚至维权无门的情况。那么,买房遭遇到楼盘烂尾,应该怎么办呢?

什么是烂尾楼?一般的说法是,已经办理了用地、规划手续后,项目开工因为开发商无法再进行建设或是开发商陷入债务纠纷,停工达到一年以上的房地产项目,叫

作烂尾楼。除此之外,产权纠纷、工程质量不合格等引起停工的项目,也可以被称为烂尾楼。

在反映问题的市民中,记者发现,许多购房者,特别是第一次买房的人对买房并没有一个清晰的概念。他们在了解资料时,更多关注的是房价,对楼盘现场和周边环境、配套、规划和相关的楼市政策并不了解,而是盲目听信销售人员的说法;在收楼时,他们甚至没有进行检查就直接收楼,后来发现问题了难以维权。针对这一情况,记者咨询了法律界人士。

有关人士表示,实际上,购房者维权难,难在没有证据。因此提醒购房者,在购房时收集证据的重要性。购房时尽量收集该楼盘和开发商的资料,及早发现问题,利

用录音、文字、图像等方式收集好证据,在维权时才可以起到有效的作用。此外,在购房之前,除了多看房外,还应该对房子的详细信息进行了解,如到相关官方网站和楼盘现场了解楼盘是否有预售的资格、证件是否齐全、开发商是否诚信等。同时,到楼盘现场了解周边的环境情况、规划内容等。

另外,由于现在购买房产一次性付款的购房者比较少,大多为按揭或分期。如果购买的房源变成了烂尾楼,就存在产权归属问题,因此,必须经过法律途径保护自己的合法权益。首先要经过法律咨询,确定自己的产权归属。然后尽可能地与其他业主一同,取得较大限度的法律支持。

有关人士提醒,如果所购买的

楼盘仅仅存在“烂尾”可能,可以给开发商一点时间,如果其能在短时间内筹集到资金完结后续工程,购房者的损失便可降到最少。若是开发商由于资不抵债而破产,遭遇“烂尾”危机,则不可将房子退给房产企业。因为退房以后,购房者拿不到购房款,只能拿到收据或欠条。而购房者和房产企业之间将变为债权债务关系。假设房产企业财物被法院拍卖,而依据破产法清偿先后的规定,业主算优先债权人,能尽早得到房产企业的补偿款。

需要提醒的是,如果业主决定起诉开发商,则必须团结一致,齐心协力联合维权。如果只是一部分业主打官司且获得胜诉,得到赔偿,而其他的业主没有及时起诉,可能得不到赔偿。

多地楼市限购升级 热点城市有望继续加码

4月24日,长春在今年1月份已经出台限售政策的基础上,再次发布限售政策。据长春市住房保障和房地产管理局发布通知称,凡在本市三环区域内新购非家庭唯一住房(含新建商品住房和二手房住房)的,两年内不得上市交易,时间自合同网签备案或不动产登记之日起计算,5月2日起正式实施。

“从政策内容来看,这也是长春今年一个相对力度较大的楼市调控政策。虽然与1月份的限售政策相比总的思路不变,但还是有几点细化内容发生了改变。”易居研究院智库研究中心总监严跃进表示,一是政策发文单位由此前的长春市政府变为长春市房管局,这可以理解为长春限售细化版本的落实;二是明确了具体的政策时间,后续势必会对新房以及二手房的流动性产生影响,利好市场的平稳发展。三是对限售范围的明确规定,有助于后续政策的精准落实。四是此次政策中还新增加了两类不限售的内容:一类是因为历史原因确权登记的无籍房,一类是房改房办理首次登记的住房。这也是为了确保此类房屋的有效流转。

“从长春此次限售政策来看,虽然不是严格意义上的新政策,但再次发文后对于限售的表述更为细致,显然可以再次发挥政策效力,这也是后续市场参与者需要关注的内容。”严跃进如是说。

事实上,自3月21日大连限购、4月16日沈阳限购政策落地,业界对于长春进一步收紧楼市政策早有预期。

从国家统计局公布的今年3月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况来看,房价环比上涨的城市中有55个,不仅房价上涨数量较2月份增多,更引人注目的是东北地区沈阳、大连、长春、哈尔滨4个城市的房价涨幅竟领跑全国。

从房价环比涨幅来看,3月份沈阳环比上涨0.5%,大连环比上涨0.7%,长春环比上涨1%,哈尔滨环比上涨0.9%;从房价同比涨幅来看,上述城市同比涨幅依次为沈阳11.4%、大连10.8%、长春9.3%、哈尔滨11.1%。

58安居客房产研究院首席分析师张波表示,从国家统计局的数据来看,“胡萝卜和大棒”的双重作用还在持续。一方面部分城市“抢人大战”如火如荼,刚需保障也在同步进行;另一方面,楼市的调控不但未见放松,还日趋收紧。可以预见,“因城施策、分类调控”的政策还将持续,而近期房价持续上涨的城市,未来出台更加严厉调控措施的可能性较大。(证券)

北京银行业个人住房贷款持续回落

本报讯 北京银监局4月23日公布的数据显示,去年6月至今年3月末,北京市银行业房地产贷款环比增速持续回落,并总体低于各项贷款平均增速。

去年3月17日,北京市住建委等四部门联合发布《关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知》。根据通知要求,北京楼市调控实施“认房又认贷”。居民家庭名下在北京市已拥有1套住房,以及在北京市无住房但有商业性住

房贷款记录或公积金住房贷款记录的,购买普通自住住房的首付款比例不低于60%,购买非普通自住住房的首付款比例不低于80%。

北京银监局严格落实各项房地产市场调控措施,效果明显。去年1季度至今年1季度,北京市个人住房贷款月均新发放金额逐季度下降,各季度月均发放金额分别为268.52亿元、204.23亿元、147.91亿元、87.29亿元和83.45亿元。个人消费贷款同比增速由去年初的

15.05%降至今年3月末的4.84%,降幅达10.21个百分点。截至今年3月末,北京地区信托公司投向房地产项目的资金信托较年初增速同比下降9.16个百分点。

北京地区银行业机构房地产相关业务风险管控日趋审慎,以房地产作抵押的贷款增速明显放缓。截至今年3月末,北京地区以房地产作抵押的贷款同比增速比上年下降4.77个百分点。

同时,北京银行业积极支持居

民合理住房需求。一方面,大力支持保障性安居工程项目建设,截至今年3月末,北京地区保障性安居工程贷款余额2120.46亿元,其中棚户区改造贷款和公共租赁住房贷款较年初增加242.5亿元,增长11.81%。

另一方面,个人住房贷款结构不断优化。去年4月至今年3月末,按楼市政策执行的个人住房贷款中,八成用于支持无房群体购房需求。(王晓洁)

房地产调控持续高压 长效机制渐行渐近

4月23日,住房城乡建设部房地产市场司副司长陈伟表示,去年,在16个热点城市共查处了654家房地产开发企业和2295家中介机构。下一步将完善房地产市场管理制度,持续整顿规范房地产市场秩序,加大对房地产开发企业和中介机构违法违规行为的整治力度。

中原地产首席分析师张大伟表示,今年房地产调控依然高压执行,调控分化,热点城市继续加大

力度调控。

“近期房地产调控升级的很大原因是,市场热度有上升迹象。”有业内人士表示。事实上,海南在一个月内连续3次收紧调控措施。4月22日,海南更是开启全域限购。

海南省住建厅厅长霍巨燃表示,海南要实行最严格的规划管控和节约用地制度。坚决不做房地产加工厂,以壮士断腕的决心降低海南省经济对房地产的依赖。

“实施建设用地总量和强度双控行动,确保海南建设用地总量在现有基础上不增加。”霍巨燃表示,未来建设用地供应向建设自由贸易试验区和中国特色自由贸易港急需的基础设施、产业发展、社会发展、民生需求等倾斜,大幅减少直至停止供应外销商品住宅项目用地。

除海南外,近日我国最热的区域当属雄安。但在炒房客还没动身之前,雄安新区规划便已指出,严禁大规模房地产开发,释放落实房住

不炒信号。

张大伟说,降低投机投资性购房,真正实现住有所居是房地产调控的主要目标,这也是近一年房地产调控与往年出现了明显质变的主要原因,房地产调控从过去的“限”为代表的短效机制向长效机制转变。一方面是房地产税立法的推进,而另一方面是建立购租并举制度,鼓励租赁消费,稳定租赁关系,赋予租房者更多的权利,减少非理性购房需求。(梁倩)