

“合同承诺与现实有出入” 百汇国贸中心惹业主投诉

□记者 吕占伟

本报讯 近日,市民李女士向本刊反映:她在市区矿工路中段百汇国贸中心买的房,房款已交44万余元,今年4月10日网签的合同,但目前面临诸多问题,影响她的购房权益,同开发商多次沟通无果。

李女士结合出具的合同说,第一个就是房子缩水问题。“之前买房子时签的协议,136平方米加

上赠送阳台面积共143平方米,现在只剩下129.1平方米。按照国家的法律规定,超过总面积的3%要双倍赔付买受人,但百汇国贸中心只按照原价退还买受人缩水的面积,这是否合理?”

第二个问题是:“百汇国贸中心卖房时告诉购房者阳台不封闭,半卖半送。之后在没有通知业主的情况下私自封装阳台,收费标准含糊其词;之后让业主签订使用临时水、电、气,且没有截

止日期。请问这合理吗?”

5月22日,根据李女士提供的联系方式,记者电话采访了百汇国贸中心项目的销售人员袁女士。

针对李女士反映的第一个问题,袁女士表示,百汇国贸中心项目同购房者签订的合同中约定的只是房屋的预测面积,肯定与实际面积有差别。如果购房者质疑,可以同开发商沟通或者向房屋管理部门反映;该公司是严格

按照市房管中心的合同执行的,合同中的条款能解释的当时就给购房者解释了,但一些购房者还是不理解、不相信,双方签合同属于自愿,没有强迫性交易在里面。

针对第二个问题,袁女士表示,该项目目前正在进行通水前的试水工作;供电方面正在抓紧施工;燃气及热力方面的施工也已完成,总管道正在等待对接。如果业主急着入户装修,可以直接同市自来水有限公司签协议。

50大中城市 年内土地收入 超1.3万亿

近期,土地市场逐步回暖。5月20日,杭州、东莞、宁波等多个城市同步出让系列地块。

其中,杭州市萧山区一宗商住地块以底价15.92亿元成交,地块出让面积37654平方米,综合容积率8.5,建筑面积31.85万平方米,起始总价15.92亿元,楼面起始价5000元/平方米。东莞市一宗商住地块经历3家房企7轮报价后,以10.37亿元成功出让,折合楼面价约10890元/平方米。宁波市以底价3.25亿元成功出让一宗商住地,折合楼面价12800元/平方米。

中原地产研究中心5月20日数据显示,二季度以来地方政府加快了土地出让速度,截至5月20日,受监测的50大中城市年内累计出让土地1.37万亿元,同比上涨9.3%。50个城市当中有48个城市的土地出让金超过百亿规模。其中,出让金额度最高的杭州市年内土地出让收入达到1129亿元。此外,还有北京、天津、上海、苏州等14个城市土地收入超过300亿元。

“随着房企融资难度降低,部分城市土地市场出现了复苏的苗头。”中原地产首席分析师张大伟说。例如,5月17日,山东济南迎来了5月的第二场土拍,126亿元拍出21宗地块。同日,杭州出让8宗土地获得出让金163亿元。

克而瑞市场研究中心的统计数据显示,从受监测的299个城市市场表现来看,4月份土地成交量价齐升,成交建筑面积环比上升30%,土地成交均价环比上涨19%。其中阜阳、常州、丽水、金华等城市土地热度明显攀升,高价地块频出,常州市钟楼区一商住地块楼面价更是创历史新高。

值得一提的是,三、四线城市溢价率也结束了半年之久的低位徘徊,在4月份迎来了明显回暖,溢价率增至21.3%,较年初上涨了近10个百分点。

克而瑞研究中心数据显示,4月份地级市土地市场溢价率均高于15%,其中台州、绍兴、丽水均有多块土地溢价率突破100%。且部分城市土拍底价上升较快,以溢价率为16%的湖州为例,土地成交楼板价较去年末上涨了五成左右。(经参)

“想尽快成立业委会,方便与物业对话” 名门世家业主已向社区居委会递交成立业委会申请

□记者 吕占伟

本报讯 市区中兴路中段的名门世家小区存在住户私自“住改商(非)”扰民、环卫设施迟迟无法交付使用等问题,本刊此前曾多次报道,但是以上问题依旧。近日,该小区部分业主致电晚报热线,表达了成立业主委员会的意愿,并称已向相关部门递交相关申请。

“我们已经向新华区湛北路街道八北社区居委会递交了成立业委会的申请,目前正在走程序。”5月21日上午,名门世家小区一位不愿透露姓名的男业主告诉记者。

据这名男业主介绍,自从2017年有业主开始陆续入住小区内,随着住户的日渐增多,小区内的问题也越来越多,如晚报此前多次报道的住户私自“住改商(非)”、垃圾中转站和公厕一体化设施迟迟不投用等问题,“多次找开发商和物业沟通无果,因此业主们感到有必要成立业委会,我们已经向湛北路街道办事处递交申请了”。

5月22日,记者向新华区湛北路街道八北社区居委会负责人曲女士了解到,名门世家小区已有多名业主向社区递交了关于成立业委会的申请材料。“因为名门世家

项目分为一期、二期工程,情况复杂,一下子无法全部成立业委会,目前只能在部分居住区域成立。成立前社区必须仔细核实申请人是否满足业委会成立的基本条件,还需要请示街道办事处和区住建部门;前期还要成立筹备组,需要在社区主持下通过业主自荐和推荐产生出筹备组成员,并由社区居委会贴出有关招募成员的通知,接下来还要开大会。”曲女士表示,成立业委会尽管程序比较多,但社区对此非常支持,“因为成立业委会是为了更好地管理小区,促进业主和物业之间的沟通”。

记者上网查询了解到,新修《河南省物业管理条例》规定:房屋出售并交付使用的建筑面积达到百分之五十以上或入住户数的比例达到百分之三十以上即可以召开首次业主大会;10人以上业主联名即可以申请成立首次业主大会筹备组;街道办事处(乡、镇人民政府)应当在收到申请后30日内组织成立首次业主大会筹备组,并自筹备组成立之日起60日内组织召开首次业主大会,选举产生业主委员会成员;业主委员会成立以后,应当自选举产生之日起30日内,到街道办事处(乡、镇人民政府)备案。

业内人士教你规避二手房交易陷阱

□记者 吕占伟

本报讯 今年3月初,通过广西壮族自治区南宁市某房地产经纪有限公司看中一套二手房后,李先生按照中介公司置业顾问的要求交了1.5万元“诚意金”,结果看房时发现房屋有漏水现象。李先生要求中介公司退还“诚意金”,中介却称李先生单方违约,因此不退“诚意金”。今年3月31日,《南国早报》报道了此事。

“在现实的二手房交易中,的确存在上述交易的陷阱。购房者往往经验不足,对房源的了解没那么深入,因此很容易被不良中介蒙骗。就说这‘诚意金’吧,购房者在交钱时应与中介公司明确退还条件和期限,以避免发生纠纷。”5月22日,记者向平顶山大赢房地产经纪有限公司工作人员魏先生了解到,二手房市场中的陷阱多见于两种:一是权证陷阱,二是交易陷阱。

据魏先生介绍,权证陷阱,一是不对房源产权的可流动性、产权属性进行有效核实,急功近利收取购房者定金,或有意隐瞒房屋产权信



息,导致后期不能顺利为购房者办理产权过户手续,出现问题定金又拖延不退,给购房者造成时间和经济上的损失;二是小产权(集体用地建房)、不完全产权(集资房、经济适用房等)、限制产权(抵押房产、法院保全房产等)等不能直接交易的房源却进行了直接交易。

魏先生说,一项合法有效的产权销售委托,产权共有都要到场

签字,“这是为了避免在买房交易过程中,其他产权共有人中途反悔或委托人以此为借口终止房屋交易,造成买方代理不必要的损失”。

“产权归属不清晰的房源也不能购买。房源所有权人死亡,无指定继承人或法定继承人一个以上的,必须所有法定继承人签字授权,该房源的销售、后期过户才能有保障。否则,法定继承人其中任何一

方都有权终止上述房源的交易。”

魏先生还提醒,如果房源没有房屋产权人合法的委托书或合法的《委托协议》,购房者会面临房源真实性没保障、产权所有人不支付中介佣金,最后转嫁到购房者身上等问题。另外,未经业主同意擅自提高委托销售价格,私下收取销售差价的行为在行业内是明令禁止的,属违规操作。

<p>小广告 大市场 小投入 高回报</p> <h3>分类广告</h3> <p>第2546期</p> <p>广告热线: 13183330295 13592179403</p> <p>地址: 市区建设路西段268号(鹰城广场对面)</p>	<p>本栏目在微信公众平台同步刊登</p> <p>微信公众平台: ycqueqiaohui</p> <p>相亲报名热线: 4940520</p>	<p>出租</p> <p>凌云路北段路西原军粮供应站(300多平方米,有停车场200多平方米)</p> <p>价格面议 15037577778</p>	<p>健康美容</p> <p>假发、补发</p> <p>联盟路中段(联盟鑫城院内)</p> <p>电话: 13849583359</p>	<p>●要印刷找龙发 8861818</p> <p>园林绿化</p> <p>出售</p> <p>树状月季 藤本月季</p> <p>电话: 15938901003</p>	
<p>A 商务资讯</p> <p>工商代理</p> <p>●注册、代账、商标 18737535133</p>	<p>招聘</p> <p>比萨店招聘后厨一名</p> <p>电话: 17703755640</p> <p>中学各科优秀教师</p> <p>招聘 13938658345</p>	<p>C 教育资讯</p> <p>招生</p> <p>电工焊工培训考证</p> <p>市电讯职业学校。电话: 2963913</p>	<p>D 房产资讯</p> <p>出售</p> <p>●郑州三室房有证 15994010888</p> <p>出租</p> <p>教室对外出租或合作办学</p> <p>联系电话: 13027569616</p>	<p>E 生活资讯</p> <p>驾校资讯</p> <p>三强考场印象宝典鹰东时尚连锁驾校</p> <p>市区四家直属驾校,自建全科考场,并可参加汽车大抽奖 4188008</p>	<p>搬家公司</p> <p>●中华搬家 3999556 3996556</p> <p>●顺风搬家 13837529909</p> <p>老年公寓</p> <p>●康乐居老年公寓 13937585159</p> <p>助听器</p> <p>●耳聋请配助听器 13087062226</p> <p>印刷</p>