

投资商铺 如何维权?



关于中西方建筑艺术的得失与优劣,历来有不少文章和专著。从根本上说,它们的差异首先来自于材料的不同;传统的西方建筑(包括被西方视为东方的埃及、印度、伊斯兰的建筑)长期以石头为主体;而传统的东方建筑(包括中国、日本、越南、朝鲜半岛等国家和地区的建筑)则一直是木头为构架的。这种建筑材料的不同,为其各自的建筑艺术提供了不同的可能性。

中国与西方建筑材料不同的美学特征

石头是一种密度很高的建筑材料。它的缺点是施工周期长;它的优点是使用寿命长;它的特点是足以承担巨大的压力,宜于向高空发展。与之刚好相反,木头是一种密度较小的建筑材料。它的缺点是使用寿命短;它的优点是施工周期短;它的特点是容易制造较大跨度的窗框和飞檐,宜于横向发展。

相对于石头的优点和缺点,西方的经典建筑往往具有几十年、甚至上百年的施工周期,一旦落成又可经受千百年的考验。作为欧洲建筑史上早期哥特式教堂的典范,著名的巴黎圣母院始建于1163年,竣工于1345年,历时182年之久。所以这些建筑不会因世俗政权的更迭与替换而遭受毁灭。不仅如此,在这种宗教建筑的典范作用下,西方人渐渐培养起一种对于古老建筑的尊崇与敬意。在西方,每座城市中的“大教堂”不仅是规模巨大的,而且是历史悠久的。它不仅是一种信仰的体现,而且是一种历史、一种文化,是一代又一代人生命的延续。

相对于木头的优点和缺点,中国的经典建筑则常常只有几年或几十年的施工周期,偌大的一个大兴城(即后来唐代的长安城)只用了九个月的时间就建造成了,北京紫禁城的施工周期也只用了十几年的时间,其建设速度不可谓不惊人。然而,来得容易去得快,由于这些宫殿和城池都是世俗政权的象征,因而它们在改朝换代的过程中很难幸免于难。大量建筑也已因潮湿、虫蛀、地震和火灾而灰飞烟灭了。迄今为止,我们所能看到的最为古老的木制建筑,只有唐代的佛光寺和辽代的应县木塔了。不仅如此,朝廷破旧立新的建筑理念也影响了百姓喜新厌旧的住房态度。直至现在,中国人对待建筑的态度仍然是以新为贵,以旧为耻的。没有人像美国前总统克林顿那样,宁愿出巨资也要购买一座百年老宅搬进去住。

与石头的特点相关,西方建筑的基本姿态是拔地而起,指向苍穹的。无论是拜占廷式、哥特式,还是文艺复兴式的建筑,都要在穹顶、尖顶或圆顶上做文章。从外部形态上看,这些建筑都容易呈现挺拔、伟岸的身躯。从内部结构上看,这些建筑又都显得有些阴冷、幽暗的特点。因为密度过高的石头自身的重量较大,因而不利于建造较宽的窗框,从而不利于采光。

与木头的特点相联,中国建筑的基本姿态则是横向展开,居于大地的。古代的亭、台、楼、阁,并不追求绝对的高度,而是在飞檐上做文章。从外部形态上看,这些建筑常常显得稳重而不轻灵,温馨而不神秘,威严而不刻板。从内部结构上看,这些建筑又都有着宽敞、明亮、舒适的特点。因为密度较小的木头不仅可以制造跨度较宽的门窗,而且可以通过梁、檩、椽之间的相互叠加,而将纵向的重力转向横向的延展。

[栏目主持:王艺]

房产投资

对一般人而言,买房子可能是一辈子最大的一笔投资。好不容易攒下的血汗钱,人们掏出来自然会格外小心。但一不留神,你可能还是被“忽悠”了。投资商铺成为不少市民置业理财的一种方式,但是商铺投资在目前是一种高风险的投资品种。市民在商铺投资、租赁、转租等过程中应当注意防范哪些法律风险?遇到纠纷又该如何处理?希望您可以从下面的状况中吸取教训,正确解决。

广告承诺不兑现 投资者怎么维权

3年前,业主们购买了某商场的商铺。当时业主们被告知,投资3年内,每年可拿到10%的利息,3年后如不愿继续投资,可取回房款。去年9月3日合同到期,460名业主没有拿回他们的购房款——总计2.2亿元资金。开发商表示,资金紧张无力还款。这个事件在投资中不少见,开发商当初“宣传广告”中承诺的投资回报不能兑现时,投资者能够采取哪些补救措施?

律师解答:关于商业广告,根据《合同法》第15条第一款,它一般属于要约邀请,但同时该条款也规定了,商业广告的内容符合要约规定的,视为要约,即内容具体确定;表明经受要约人承诺,要约人即受该意思表示的约束。具体到商铺类似“每年可拿到10%的利息,还有一些比如售后包租”等的说法,其内容具体确定自不必说,并且投资者之所以购买,主要是受其高收益回报所吸引。所以,可以认为广告宣传属于要约,它仍然属于合同内容。一旦合同目的无法实现,投资者可以根据《合同法》第54条第二款“下列合同,当事人一方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销:一方以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危,使对方在违背真实意思的情况下订立的合同,受损方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销”的规定主张撤销,并根据第58条“合同无效或者被撤销后,因该合同取得的财产,应当予以返还;不能返还或者没有必要返还的,应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失,双方都有过错的,应当各自承担相应的责任”,要求开发商退还购房款,并要求赔偿相应的能够举证的损失。

包租商铺金收不到 投资者能否主张退房

李先生购买了一间商铺,买房合同中约定五年内开发商将商铺出租,每月和七月向业主支付约定数额的租金,五年后可以选退房或者自行出租,现在合同已经执行两年,但合同中并未约定相应的违约责任。王先生担心,生怕以后每次都拖欠甚至收不到租金,现在有些想退房。

律师解答:由于购房人购买的房屋的期限不到五年,退房条件尚未达到。另外购房合同中并没有约定相应的违约责任作保障,但你可根据《合同法》第107条“当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任”。要求开发商支付租金,并主张逾期支付的银行同期贷款利率计算损失。

周刊提醒 理性投资有助防范风险

投资者首先了解开发商背景,实力及信誉、履约能力等。具有实力和好口碑的开发商从物业选址到销售都会有全盘考虑,选择他们的物业投资风险相对较低。其次要调查经营管理水平。从某种意义上说,商业物业的升值和延续是靠经营出来的。经营管理搞好了,可以提升整体形象,吸引更多投资者投资,从而形成良性循环,促使商业物业升值。

业界有句名言叫“地段、地段,还是地段”主要在繁华街区,升值空间比较大,选择合适地段对投资来说至关重要。同时,选择开发商应对投资回报有理性认识,不能只考虑高额获利因素。

将开发商承诺的收益回报写入合同。购房者在购房时,在无法核实各种宣传时,在与开发商签订《商品房预售合同》时,一定要把这些承诺写进合同中。明确产权分割情况。双方约定的投资回报一方面要有明确约定,另一方面应有第三方提供担保。

在签订合同时最好需要向专业人士请教或请一位律师帮助你把关。履行义务不符合约定的,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。要求开发商支付租金,并主张逾期支付的银行同期贷款利率计算的损失。

[栏目主持:刘昆]

地产学堂

●名词解释:容积率
容积率(Plot Ratio/Volume Fraction):项目用地范围内总建筑面积与项目总用地面积的比值。

所谓“容积率”,是指一个小区的总建筑面积与用地面积的比率。对于开发商来说,容积率决定地价成本在房屋中的比例,而对于住户来说,容积率直接涉及到居住的舒适度。绿化率也是如此。绿化率较高,容积率较低,建筑密度一般也就较低,发展商可用于回收资金的面积就越少,而住户也就越舒服。这两个比率决定了这个项目是从人的居住舒适度角度,还是从纯粹赚钱的角度来设计一个社区。一个好的居住小区,高层住宅容积率应不超过5,多层住宅应不超过3,绿化率应不低于30%。但由于受土地成本的限制,并不是所有项目都能做得到。

计算公式:容积率=总建筑面积÷

总用地面积
当建筑物层高超过8米,在计算容积率时该层建筑面积加倍计算。

●名词解释:绿地率

绿地率它是用来描述居住区用地范围内各类绿地的总和与居住区用地的比率。包括公共绿地、宅旁绿地等,对公共绿地最小的要求是宽度不小于8米,面积不小于400平方米,该用地范围内的绿化面积不少于总面积的70%,且至少1/3的绿地面积要能常年受到日照,而宅旁绿地在计算时距建筑外墙1.5米和道路边线1米以内的用地,不得计入绿化用地。在房地产开发中,政府有规定这个指标,一般是不少于30%。

而绿化覆盖率则要求就没有那么严格,只要有一块草皮就算。所以开发商喜欢用“绿化率”这个名词。



买二手房不慎 惨痛案例

一个人一生也许只买一次房子,理性、谨慎绝对没有错。

张先生当时购房是为了结婚,由于是第一次购房,并没有考虑太多因素,只想着拥有一个属于二人世界的甜蜜小屋就够了。张先生买了一套50平方米的已经装修过的二手房,拎包入住。

很快张先生与丁小姐举办了婚礼,他们以为憧憬的幸福生活可以这样开始了。可是结婚入住后才发现,新买的婚房虽然美丽但根本不适合他们。购房带给张先生与丁女士的不仅仅是遗憾,更是刻骨铭心的痛苦。因为房子的不适合使他们产生摩擦、分歧导致矛盾加深,最终从恩爱夫妻走向婚姻失败的结局。

1.交通不便。夫妻二人上下班都没直达的公交车,每天早出晚归。双方的交流沟通日益减少,摩擦开始出现。

2.装修伪劣。看着朋友们装修的痛苦状,张先生曾暗自庆幸自己买了一套装修过的房子,可入住后却怎么也高兴不起来了。住了一段日子,墙壁的表层受潮发霉,之后墙皮脱落。门把手摇摇摆摆,地板东翘一块西翘一块,下水管道更是隔三差五的阻塞……夫妻二人对此不知吵过多少次。

3.面积不够。一年后,他们喜得贵子,可得子的喜悦并没有为他们的生活增色。50平方米的房子,只有一房一厅一卫一厨,没有多余的空间,父母来了都没地方住,更别提请保姆了,为此丁女士不得不辞去工作在家带孩子。随着家庭收入的减少,带孩子做家务的苦恼,丁女士抱怨声增多,双方分歧越来越大。

4.功能不全。卫生间面积太小,只能容纳最小的洗衣机,只能洗少量的衣服,洗不了床单、被单。由于没有阳台,衣物只能挂在窗台上晾,最多也只能挂几件衣服,并且不易干。一家三口特别是小孩的衣服得每天都换,因此家里的脏衣服经常堆积如山。看着心烦,双方角力加剧,关系紧张。

5.没地上学。孩子逐渐长大,可以送托儿所了,丁女士以为这下可以重新上班了。没想到,差点跑断腿,她才找到一家离家远得不可思议的托儿所,接送问题招来了丁女士的希望之火。考虑到孩子将来的就学问题,夫妻二人常常互相埋怨……

时至今日,张先生十分懊悔当初购房的不理性和考虑不周全。

张先生希望他的故事能对他人有所警示,购房结婚的观念原本无可厚非,但买房子眼光一定要放长远,不要单纯地以为随便买套房子结婚就可以了,不要让自己一时的粗心给以后的生活带来烦恼。

周刊建议

大家在购买婚房前,考虑清楚以下相关问题:

选择什么区域和时机买婚房?准备一次到位还是过渡之用?面积多大?准备首付多少?贷款多少?买二手房还是新房?如何考虑孩子教育?如何考虑交通?究竟什么样的房型适合自己?

只有事先将这些因素都考虑周全,才能最终买到真正适合自己的房子。

成信·时代雅居北区主体提前通过竣工验收 温泉 + 太阳能热水入户 双热体验

如何创造一个人与自然和谐共生的居住区,是成信人多年来一直思考的问题。通过开发“成信丽苑”、“成信景苑”的实践经验,成信人认识到生态小区不是单单追求环境优美或自身的繁荣,而是兼顾了社会、经济、环境三者的整体协调发展,小区生态化也不是某方面的生态化,而是小区整体上的生态化,使小区成为具有自然生态和人类生态、自然环境和人工环境、物质文明和精神文明高度统一、可持续发展的理想城市住区。

于是,在金牛湖畔,成信·时代雅居在海南率先将温泉和太阳能集中供热引入到社区中,打造一个健康·生态·自然·环保的温泉·太阳能社区。

太阳能热水系统 节能环保

海南是一个太阳能资源极为丰富的地方,得天独厚的日照时间使太阳能供热成为居家热源需求最为经济和清洁的来源。

成信·时代雅居最大限度地地为业主生活方便、经济利益等方面综合考虑,安装了太阳能集中供热系统。这不仅利用集约优势,降低了太阳能供热的使用成本,同时也保证了系统的质量、可靠性和安全性能。这样,成信·时代雅居充分利用太阳能这种可再生的清洁能源,创造出了环保、节能、绿色的小区生态环境,使得人与自然和谐共生,互相得益,顺应了21世纪生态健康住宅的国际潮流。

全天候温泉泡池 畅享心意舒展

温泉,富含微量元素。经常泡泡温泉,不仅能够消除城市紧张生活所带来的身心疲劳,也能够使身体获得滋养,是现代都市中不可多得的健康奢侈享受。

然而在海口,由于温泉矿产资源的稀缺,不是每个居住小区的业主都能够拥有这样的奢侈享受的。

成信·时代雅居利用得天独厚的地热资源,不惜代价在社区的泳池旁为住户建造了温泉泡池,并专门建造温泉烈日,为温泉泡池遮风挡雨,屏蔽夏日的炎炎烈日,使成信·时代雅居的业主和家人能够全天候享受到温泉的细腻呵护。

居于成信·时代雅居,工作之余,卸下忙碌,在温泉泡池中感受南国风情的椰香与空气中混合着的多种花香,个中滋味,仿佛置身在巴厘岛享受天然户外SPA,心意舒展,怡然自得。

温泉、太阳能,二者可以兼得?在成信·时代雅居,请尽情体验和享受“温泉+太阳能”所带来的“双热”生态之旅。

帝和华庭·新海口站旁 低密度花园洋房

随着城市化进程的加快,越来越多的人走进城市。国家的宏观调控,低密建筑越发珍稀,这使得这本就稀有的资源更为珍贵,能够让繁华便捷和自然健康和谐共处的建筑便越发显得奇货可居。

帝和华庭,位于海口凤翔西路北侧,与规划建设中的东环铁路新海口站仅一路之隔,可谓雄踞全国首条度假轻轨线之龙头“帝”位,在其东面,是规划建设中的凤翔公园,里面既有数十万平的林荫树木,还有美舍河的微波波光,不同种类的树木植被形成绝美生态环境,滴氧生活近在咫尺。

作为新海口站旁首席低密度花园洋房,帝和华庭,除了占据了轻轨、公园这得天独厚的地理优势外,用什么来延续这份珍贵,便成了开发商海南达凯地产最关心的问题。

居者选择什么样的楼盘,就是选择什么样的生存方式。如果说便捷、舒适是立足于当代优势生活的根本,那么建筑细节方面可以说是为了更好的享受生活。海南达凯地产深谙这一道理,因此,帝和华庭从初期的规划到后来的施工,每一个开发细节都是经过开发商、专业市场策划力量及设计院共同努力、反复研究、不断修改、不断优化。

在社区规划方面,充分遵循以人为本的设计理念,任何格局和细节的设计都充分体现人的需求,绝无因照顾地块规划或建筑外观而牺牲业主户内布局及使用功能的现象,深度挖掘住宅空间的新功能,在满足生活的基本功能后,更为空间添加更多的舒适、情趣和艺术特征,充分考虑了海南人的居住习惯、地块特点及海南的气候特点,在容积率、户型、车位、绿化等诸多要素中力求最佳平衡点,从而保证了社区的高尚档次及舒适环境。

在建筑设计方面,帝和华庭通过优化建筑立面布局,使建筑具有良好的自然通风和遮阳功能,蝶形点式建筑的布局和板式建筑的布局几乎没有差别,每一户都能做到南北通透,方正全明。而在建筑材料使用方面,墙体使用保温隔热性能强的加气混凝土砌块砌筑,外立面采用高档磁砖镶贴,高级环保涂料点缀,阳台栏杆和小区围档均采用具有现代风格的黑色铁艺栏杆,小区内俊逸挺拔的建筑,凹凸有致、现代、灵动、雍容华贵,一种艺术神髓雕刻的尊贵气质豁然凸显。

在园林设计方面,采用具有巴厘岛风情艺术化的设计理念,两大景观轴线贯穿园区,万余平米的水景主题园林,罕见的下沉式水景广场,每一处景观都注重意境的塑造,细致考虑了环境在生活中的价值以及人对生活环境的要求,水景、植物、道路和舒适的楼间距离,层层跌落的水景、带状起伏的地形、精致的景观小品,让居住在小区内的人仿佛置身于世外桃源,同时,小区内拥有足够量的停车位、人车分流的社区交通设计手法,保证了园区内部空间的独立性,为创造怡人的景观效果提供了发挥的空间。

另外,帝和华庭的多种灵动超值户型为消费者提供了更多的选择空间,入户花园、空中花园、大开间客厅的设计,将居住变成一道美丽的风景,居住于此,将会更加舒适惬意。得城市之土地,还土地以臻品,达凯地产坚信,只要我们一如既往地注重每一个细节,必能将帝和华庭打造成凤翔路上的榜样社区。

海甸花园 典藏三期 占有一席,加冕智者人生

售楼热线: 66252138 66252238 售楼地址: 海口市海甸三东路1号(人民大道与三东路交叉处)

2007 海甸花园 (0031) 号