

楼市·调查

房源不清晰 学区房不在学区 恶意违约
二手房交易 绕开这些坑



案说：这些经历如噩梦般……

一房两卖

2003年,邹女士买下一套位于海口海甸岛某花园的二手房,之后开始装修。半年后,邹女士装修完成搬入该房居住,并每月按时向银行还贷款。2010年邹女士和原房主李某一同去办理委托书公证手续,并约定取得房产证满5年后立即办理过户。2010年11月,邹女士去银行还月供,发现该房产的还贷账户已被银行销户,到市住建局咨询才得知,李某已于2010年9月将该房转让给甘某,并办理了提前还款手续,解除了抵押登记并将该房过户到甘某名下。

区的一套房产,并支付了5万元作为购房的定金,余款将在2013年8月15日前一次付清,双方还约定若卖方不依约售房,需双倍返还定金。白先生称,签订合同当天,罗女士只出具了5万元定金的收款收据,但未把合同原件给他。2013年8月10日,他打电话给罗女士,要求对方将合同原件拿给他,并要求继续履行合同,将购房余款付清,但罗女士一直以各种理由推脱。2014年5月20日,白先生到海口市房管局查询,结果得知罗女士已将约定出售给自己的房产卖给彭某,并于2013年9月30日将房屋过户到彭某名下。

区房,保证能安排杨先生的孩子到海南侨中和海口九小就读。但到今年9月临近开学,杨先生的孩子依然未能如开发商承诺的入学读书。据了解,该小区实际上并非如开发商承诺的是学区房,而且面临同样问题的孩子还有60多位。

疑。于是,高女士找到该小区的物业,从物业处得知,她所购买的这套二手房“贷款还没有还完”。

说起购买二手房的经历,海口市民陈女士仍耿耿于怀。陈女士介绍,今年7月初,她与丈夫决定购买一套二手房。一个月后,陈女士才与海口南海大道一家房产销售中介机构谈妥了国贸的一套房子,中介公司的销售人员苏某要求交订金后再带她与房主见面。她当时没有想太多,便把1万元订金交给了苏某。让陈女士没想到的是,第二天苏某竟联系不上了。最后到苏某所在房产销售中介机构询问,才知道他已经离职了。陈女士说,她当时非常生气,并向海口工商部门投诉。在工商执法人员的协调下,陈女士和房屋销售中介机构最后达成协议,陈女士拿回了自己的1万元订金,但苏某仍不知所踪。

■ 本报记者 许林

57岁的林先生来自江苏,去年和老伴来海南带外孙。老两口一合计,贷款在海口购买了一套50平方米的二手房。如今,随着一系列房地产调控政策的出台,海南二手房交易日渐活跃。但是,相比新房,购买二手房可能面对的种种纠纷也让购房者和卖房者头疼不已。购房者需要仔细研究二手房交易的手续、政策,同时多留心眼,遇到问题心平气和地解决。

假学区房

杨先生以每平米超过1万元的价格购买了位于海口市永万路某小区的商品房,购房时开发商向其承诺该小区是学

中介作祟

来自河北的高女士通过中介看上了琼海市万泉河附近一个小区的二手房,并于今年2月23日签订了认购合同。合同显示,房子总价是33万元,高女士首先支付了2万元的保证金,中介承诺在4月30日前签订房屋买卖合同。认购合同签了一周后,高女士便要求中介提供房产证,但中介回复称房产证在房管局,而房主不在琼海,要等房主回来后去房管局才能取出来。中介迟迟不提供房产证,让高女士产生了怀

产资料,或用仿冒所有人及房产资料的,冒充所有人“出售”房产,待买方定金或首付款,或大部分款项交付后,房产交付前,逃之夭夭,使买房人财房两空,此种纠纷不仅引发民事纠纷,而且可能导致刑事案件的发生,追究相应责任人的刑事责任。

三种“坑”最常见

海南经和纬律师事务所资深律师易淼告诉记者,在二手房交易过程中,以下因素可能引起纠纷:

无权处分

无权处分人或表现代理人出卖所有人的房产,事后房屋所有人不愿追认房

卖房诈骗

即第三人盗用房子所有人个人及房

场和房地产中介机构。房地产开发企业不得委托未备案的中介机构代理商品房销售,对房地产开发企业委托未备案的中介机构代理销售的商品房,取消其网上签约资格。

“尚未备案的中介机构须于11月18日前办理备案,未按规定及时备案的,将取消其网上签约资格。”该负责人介绍。



楼市·表情

王石:
股权之争中
万科未必输

不再像之前那样强硬,资本的力量让万科董事长王石的态度发生了转变,王石甚至释放出一种信号:在股权之争中,万科未必输。11月19日,王石现身大理,对于近期的股权之争再次发表观点,一方面对宝能道歉,另一方面试图用情怀“自救”,抛出“相信文化的力量、相信资本的温度、相信政策的约束”,并主动示好中小股东,称欢迎民营资本、愿意站在小股东的位置上,更明确阐述了万科的业务状态:已经从传统的房地产开发公司转型成一个技术公司。(北商)



现房美宅 让优质生活即刻开始

在现代喧嚣都市中,自然宜居的环境成为人们追逐的目标。在市区能有一处住宅,出门即是满目葱郁的绿地,成为现代人的生活梦想。想象一下每天早上起来在花园里晨跑,是一件多么让人心旷神怡的事情。而这个愿景已悄然在向我们走进,安家于花园美宅中,畅享悠闲时光。98-124㎡(建筑面积)精装现房美宅,阔绰户型,动静分区,精致合理。户户皆带飘窗,阳光入户,为生活增添无限惬意。宽敞景观阳台,闲暇时分,与伴侣眺望美景,谈笑间自然风景倾心。人性化三房设计,轻松安放三代同堂的梦想!在和煦的春风吹拂下,沿着沙坡白水塘湿地公园(建设中)开启晨跑模式。温暖的午后,陪伴年迈的父母沿着草地散步。漫天的晚霞下,抚着

爱人手在湖水畔畅谈,感受最本真的幸福!住在花园美宅,尽享便捷式购物、休闲、文娛体验,多功能运动中心、商业风情街、风情美食街、文化博物馆等缤纷商业,让你的休闲和餐饮得到品质性享受。小区配备了智能安防系统,门禁系统等高科技安保设施,为居民人身安全提供可靠的保障。特邀金碧物业,将先进的管理理念注入到日常服务中,提供房屋维修、社区文化等服务,确保每一位生活于此的业主居住舒适,静享温馨生活。好的产品才能打动消费者的心。恒大实施无理由退房背后,有产品的高品质和高性价比作保障。时至今日,恒大坚持无理由退房已一年半时间,对一般购房者而言,没有任

何试错资本。一旦权益受损,损失巨大。此时,“无理由退房”无疑给购房者吃了一颗定心丸,恒大海口文化城始终坚持着集团政策,进一步保障老百姓的购房利益。另外,海口恒大美食节开吃啦,11月18日-11月27日,近百摊位,上百种小吃,让你一次吃过瘾!109-187㎡(建筑面积)6-7层花园洋房,98-124㎡(建筑面积)#4精装现房美宅,全城加推!尊享热线:0898-3666 5333项目地址:海口市迎宾大道恒大文化城营销中心投资方:恒大集团开发商:海南东方明珠房地产有限公司预售证号:【2014】海房预字(0080)号

广物·滨海国际获“广厦奖”

11月23日,中国房地产业协会、住房和城乡建设部、住宅产业化促进中心联合发布了2015-2016年度“广厦奖”入围项目的公示公告;由广物地产集团投资建设的广物·滨海国际荣膺中国房地产行业的最高殊荣:2015-2016年“广厦奖”。“广厦奖”于2009年12月30日经国务院同意设立,并通过新华网、人民网、监察部网站等向社会公布,周期为2年,主办单位为中国房地产业协会、住房和城乡建设部住宅产业化促进中心共同组织实施,是房地产开发项目综合性最高奖项;“广厦奖”同样也是经国家批准的房地产行业唯一国家级奖项,由市、省、国家三级评选机构层层选拔、把关,被称为中国地产界的“奥斯卡”,与鲁班奖、梁思成奖、詹天佑奖齐名。

“当前,我国住房消费正从‘有居住’向‘住好房’转变,满足群众日益提高的住房品质需求,是房地产供给侧结构性改革的重要任务之一。在此背景下,以建‘好房子’为宗旨的‘广厦奖’评选活动,广受关注。”据中国房地产业协会会长刘志峰介绍,获奖项目

应是规划设计水平高、环境好、质量优、性能好,在推进建筑工业化、“四节一环保”、绿色低碳和解决群众住房问题方面起示范、带动作用。

广物·滨海国际项目位于海口市新埠岛海新桥北侧,项目占地约6200亩,总建筑面积约150万平方米,三面环水,北拥内外双海湾,原生地理质素十分优越;广物·滨海国际以繁华生活岛、海湾旅居胜地,打造集“观海高层住宅、观海酒店式公寓、双湾高层住宅、尚海别墅、观景高层住宅”等多元人居业态于一体的时代力作;构筑“5大主题公园”“5大商业区”“双游艇会”“铂金休闲会所”“教育资源”等岛居生活品质,广东外语外贸大学附设海口外国语学校、雅高集团诺富特酒店、南海鱼市、中国画家创作中心等全新升级。

广物地产深耕海南八载,布局3座城市开发10大项目,累计在海南投资过百亿,缔造了广物·滨江帝景、广物·滨江海岸、广物·滨海国际、广物滨海国际·海云府、广物·海南之心、广物·雅拉湖畔、广物·光村雪茄风情小镇等精品标杆项目,更首次进军三亚,打造品质度假生活社区。

一周样板间



设计师: 刘志昂
项目名称: 海南澄迈县棕榈水城
设计风格: 简欧
设计理念: 这是一套由两套合并的简欧风格套房,即有欧式设计风格的一些元素,又充分利用了现代简约设计的某些优势。本案打破以往欧式深沉的色彩,大量使用的白色调,把欧式风格设计融入现代设计中浑然一体家居风格。客厅中图案相对繁缛的地毯与相对简洁的家具,形成了鲜明的对比,使客厅简洁而又不失雅趣。



家装课堂

墙面艺术壁纸
打造完美家居

壁纸具有色彩多样、图案丰富、豪华气派、安全环保、施工方便、价格适宜等多种其它室内装饰材料所无法比拟的特点,如果你希望住处有家的感觉,贴上壁纸是一种不错的选择。

无纺布壁纸
无纺布壁纸具有一些独特的性能,比如说具有很高的松厚度,极佳的透气性能,另外无纺布比较柔软,具有纸张所不具备的织物般的感觉。

无纺布壁纸也有普通的布所不具备的挺度,摸起来的感觉介于纸张和布之间,这也便于无纺布壁纸的张贴,消费者可以从触感上进行区分。当然无纺布最大的优点是它具体很高的干湿强度,在二次装修的时候可以整体剥离,这是纸张所不具备的。

PVC壁纸
由于PVC壁纸表面可进行印花、压花及发泡处理,能仿天然石纹、木纹及锦缎,达到以假乱真的地步,并通过精心设计,印制适合各种环境的花纹图案,几乎不受限制。色彩也可任意调配,做到自然流畅,清谈高雅。

植绒墙纸
植绒墙纸是将短纤维粘结在纸基上,从而产生出好质感的绒布效果。它的特点是有很好的丝质感,不会因为颜色的亮丽而产生反光,由于采用环保材料所以不会产生刺鼻的气味,绿色安全,纸基上的短纤维可以起到吸音的极佳效果。

植绒墙纸可用于住宅、别墅、写字楼等高档场所。在美观方面,花色繁多,适合不同年龄、不同地域、不同身份的消费者。

本栏目鸣谢海南华浔品味的大力支持

楼市·资讯

国土部鼓励
城镇低效用地再开发

11月23日,国土资源部发布《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见(试行)》,对城镇低效用地的再开发利用提供指导性激励政策。

当前,随着我国城镇化建设取得突飞猛进的发展,一批现代化城市兴起,城镇用地结构布局不断优化,土地利用效率不断提升。但在一些地方,由于历史的或现代化进程中的原因,城镇外延式扩张与存量土地低效利用状况并存。

针对影响城镇低效用地再开发的制约因素,国土资源部党组成员、副部长赵龙介绍说,主要有几个方面:一是土地权利关系复杂,需兼顾平衡各方利益,协调难度大、周期长、成本高。二是激励措施不够,在土地取得方式、用途认定、价款缴纳等方面缺少鼓励优惠政策,各方参与积极性不高,一些社会资本“望而却步”。三是部分土地历史遗留问题多,特别是经济发达地区,由于早前集体经济发展迅速,“三来一补”等加工贸易蓬勃兴旺,不少空置破败的旧厂房地手续不全,需要既依法依规又实事求是地加以解决。

为此,《指导意见》着重从5个方面提出针对城镇低效用地的再开发鼓励措施,分别是:鼓励原国有土地使用权人自主或联合改造开发;积极引导城中村集体建设用地改造开发;鼓励产业转型升级优化用地结构;鼓励集中成片开发;加强公共设施和民生项目建设。

根据以往的经验,城镇低效用地改造开发往往涉及众多利益主体,如何平衡各方面利益关系成难点。对此,赵龙认为,“过去,城镇低效用地改造开发主要由政府主导,改造后的土地增值收益主要成为政府的出让收入和开发商的利润,被改造地块单位和个人仅能获得房屋和土地的相应补偿,无缘分享改造开发产生的土地增值收益,致使改造开发困难重重。”

(据经济参考报)

版面联系

联系人:李亚丹 13976077158