

二手房买卖纠纷激增房产中介钻法律漏洞规避风险

揭秘二手房交易市场三大「忽悠」手法

买二手房找中介原本是省时省力的不二选择,然而自2010年9月以来,随着银行利率的调整,北京市二手房交易量回落,房屋中介公司想出各种招数维持自己的业务收入,由此引发不少纠纷。记者从北京市东城区人民法院获悉,今年以来,该院受理的涉房屋合同纠纷呈现激增态势,仅2011年前两个月,东城区法院就受理此类纠纷30件,同比上涨200%。二手房买卖为何纠纷猛增?记者对此进行了调查。房产中介推荐“理财”计划 记者在采访东城区法院时,了解到这样一起案件:案件当事人一方北京市席先生本想通过房产中介购买一套住房,然而中介公司却向他推荐了一个“理财”计划:中介公司手中有一套地处黄金地段的商用房正在出售,价格较低,升值空间很大。“中介公司建议我抢先与卖主签订买卖合同,并交5万元定金。”席先生在接受采访时说,“中介公司当时保证,他们会找到比我出价高出20万元的买家。卖家为了多赚购房款,一定会毁约,那么就要向我退还双倍定金。这样一来,卖家既多赚10万元的房款,我也赚了5万元的额外之财。”不久,席先生与中介公司签订了居间合同,约定与房主签订买卖合同后,就向中介公司支付中介费2万元。随后,席先生又按计划向房主支付了5万元定金,并签订了房屋买卖合同。可是,签完合同后,席先生左等右等,一直没有等到预料之中的“好消息”,而卖家却是三番五次地催促他尽快交付房款。无奈之下,席先生只得与房主解约。因为席先生是毁约方,他交付的5万元定金不能退回。正当席先生为投资失败懊恼的时候,中介公司却一纸诉状将他告上法庭,要求席先生支付2万元中介费。虽然席先生是在中介公司的“忽悠”之下进行交易的,但由于其与中介公司之间只有口头承诺,没有其他任何证据,最终法院只能判令席先生向中介公司支付中介费2万元。中介两面人骗你没商量 上当的不止席先生一人。记者随后对东城区法院判决的另一起案件当事人张女士进行了采访。张女士在北京打拼了几年,想买一套二手房自住。一番比较之后,她看中了一套位于北京市朝阳区的一处住宅。但因房价较高,加上自己的存款也不多,张女士为此犹豫不决。这时,曾经接触过的一家中介公司的业务员找上门来,向张女士游说:“我们公司在银行有‘关系’,保证可以申请到90万元的公积金贷款,贷款的利率也可以打7折。”张女士一听,喜出望外。虽然中介公司强调“为了不暴露银行的‘关系’,上述承诺不能写在居间合同中”,张女士仍然非常爽快与房主签订了《房屋买卖合同》,并向中介公司支付了中介费。到了该向房主交款的日子,中介公司却告诉张女士,公积金贷款只有80万元,利率也没有优惠。资金不足的张女士只能放弃购买这套房子。不久,心有不甘的张女士将中介公司诉至东城区法院。张女士告诉记者,在庭审时,中介公司将贷款的承诺推得一干二净,称自己管理规范,没有作出任何承诺。因为中介公司的口头承诺并没有写进《居间服务合同》,张女士也拿不出其他证据,最终法院判决张女士败诉。写保证书保证“忽悠”你 记者在调查中发现,相较于席先生、张女士遇到的“口头承诺”忽悠,中介的另一种“真诚”的忽悠方式,让购房者有点防不胜防。北京市王先生就是被“真诚”打动而上当的人。记者通过法院联系到他,他告诉记者,他打算通过中介购买一套“学区房”。很快,某中介公司的业务员李明(化名)就给王先生物色到了一套离某小学不远的房子。但在接触中,王先生觉得李明有点“忽悠”,让人不放心。为表示自己的诚意,李明向王先生写下了一份《保证书》,承诺只要房子没过户,王先生可以随时毁约,中介公司不收取中介费。看到李明写的《保证书》,王先生放心地签订了《房屋买卖合同》。但是,经过询问这套房子所在小区的居委会,王先生得知这套房子虽距离某小学不远,但因为行政区划不同,住在这儿根本就上不了某小学。于是,王先生与房主协商解除了《房屋买卖合同》。随后,中介公司向王先生要求解除《居间服务合同》,并收回了包括李明写的《保证书》在内的双方往来的一切书面文件。但让王先生没想到的是,他最终收到了一张法院传票。原来,中介公司向法院起诉,要求王先生支付3万元中介费。坐在法庭里的王先生很委屈,因为他的《居间服务合同》及《保证书》都被中介公司收回了。王先生要求中介公司将李明叫来当面对质,可中介公司坚称公司根本没有叫李明的员工。而除了名字之外,王先生对这个自称“李明”的业务员一无所知。最终,因王先生未能提交有效证据,法院判决他败诉。中介模糊自身责任引纠纷 “房地产调控政策导致买房人履约能力变化,房地产中介服务服务的详细项目和具体标准尚无法律规定,居间服务费用定价随意超出合理范围以及买房人缺乏法律风险意识4大原因造成了此类房屋居间合同纠纷数量激增。”东城区法院的办案法官对记者说。同时,法官在办案过程中还发现,近期的居间合同纠纷呈现出两大特点:一是中介公司提供的居间合同中,对买卖双方的责任约定严格,而对于中介方自己的责任却表述模糊;二是中介公司以难以取证的口头承诺代替书面合同。(据《法制日报》赵丽 孟卫明 李紫来/文)

“这顺应了人民的新期待!现在是在到了合理调整收入分配关系的时候了。相信随着这些改革措施的推进,人民生活将更加富裕。”全国人大代表、山东省临沂市委书记张少军说。首次使用彩图勾勒新图景 22个专栏展现中国发展新动力 规划纲要中首次运用5幅彩图的形式勾勒出“十二五”新布局,展现出“农业战略格局”、“快速铁路网”、“高速公路网”、“城市化战略格局”、“生态安全战略格局”的全国空间分布,布局清晰、形象直观,一目了然。规划纲要中设置的22个专栏,格外引人注目。22个专栏中列有事关农业生产、绿色发展、新兴产业、改善民生等诸多方面的工程和发展方向,措施扎实有力,内容格外充实,凸显出了中国发展的新动力。“在纲要中看到彩图,使人眼前一亮,图中标注出国家发展的新格局,很有冲击力;而看到这些专栏中的重大举措和重点工作,让人倍感振奋,体会到国家蓬勃的发展动力。”全国人大代表、青岛港董事局主席常德传说。社会管理、支持港澳及推进两岸关系内容各首次单独成篇 从纲要的“篇、章、节”结构上看,与“十一五”规划相比,社会管理、支持港澳及推进两岸关系内容在纲要中各首次单独设立一篇。社会管理篇分为5章,分别从创新社会管理体制、强化城乡社区自治和服务功能、加强社会组织建设、完善维护群众权益机制和加强公共安全体系建设等方面来加强和创新社会管理体制。全国人大常委会、北京市委社会工作委员会书记朱贵伦说,这些内容更加合理界定了政府与社会的关系,明确要加快建设服务型政府,在服务中实施管理,在管理中体现服务。支持港澳及推进两岸关系内容也首次成为“深化合作 建设中华民族共同家园”单独一篇,为加强两岸三地的合作与发展,创造了更加有利的条件。(据《新华社电讯》张旭东 刘铮 刘羊昉/文)

环境等功能。“转变干部作风的过程,也就是服务民生的过程。比如,涉及民生的水、电、煤气、暖气等,都各是各的服务热线。现在,我们准备把它们统合成一个‘地球人都知道’的电话,老百姓只用打一个电话即可,减少麻烦,提高效率。”张明哲说。曲阜并非“马上就办”的首创者。早在2007年,同是山东省的临沂市,就曾大张旗鼓地开展过“马上就办”,并在全市举行大讨论。但现在被部分市民认为“只是形象工程”,甚至有人反映,临沂“马上就办”办公室的电话没人接。“马上就办”是人民对政府工作的期盼 说起为什么要专门成立这个办公室,郭益民解释说,初衷是因为群众到政府部门办事,有时多的要跑十几个科室,推来推去,老百姓有意见。“现在你只要去一次,‘马上就办’就帮你联系到要找的科室,而且全程监督有没有及时办好。”“马上就办”的目标,是不让群众进第二个门。“而且,我们把理念变成一个实际存在的、具体的机构,就更能监督了。群众去了以后,看到机关效率低,也有了具体投诉的地方,发挥了群众的监督作用。”但是,“马上就办”不增员、不增资金,如何保证将来能长久落实“马上就办”?“提高工作效率是政府工作本来应有之义,本分就应该去做。”郭益民坦承,除了思想教育等工作以外,也有配套的奖惩措施。“我们在全市范围内,人大、政协、政府部门开展互评和随机群众评议,中层干部评议时也会将‘马上就办’的举报和回复情况包含进去,高效的有荣誉表彰,低效的将被通报批评。这就使官员干部感到压力和动力。”“目前,‘马上就办’是现实的需要,也是人民对我们政府工作的期盼。实际上,等到各部门都达到一定工作效率了,都有‘马上就办’的风气了,老百姓都满意了,‘马上就办’的活儿就会越来越少,‘马上就办’挂不挂牌也就无所谓了。”郭益民说。(据《中国青年报》庄庆鸿/文)

一步增强,这必将有力推动中国实现绿色发展。”全国人大代表、东北财经大学党委书记艾洪德说。降低经济增速指标 提高居民收入指标 让收入与经济同步增长,一直是社会各界的强烈呼声。这在“十二五”规划中,得到了回应。相比“十一五”规划,经济增长预期指标从年均增长7.5%下调为7%;居民收入预期指标从年均实际增长5%提高为“7%以上”,并加了一个强调性的“注释”,明确提出收入增速不低于经济增速,在实施中要努力实现和经济发展同步。这意味着,“经济增速”和“收入增速”两者带有了关联的“硬性”限制。“这说明国家在经济社会发展导向上出现重大变化,下决心从更多追求经济总量的快速增长,转向更加重视居民收入的提高。”全国政协委员、中国(海南)改革发展研究院院长迟福林说。“十二五”规划还对经济指标进行了弱化,不仅经济增速指标下调,而且取消了人均GDP增速指标。在地方考核中还首次提出“弱化对经济增长速度的评价考核”。“合理调整收入分配关系”单设一章 凸显收入分配改革新思路 社会各界高度关注的调整收入分配关系问题,在“十二五”规划中得到了强化。相比“十一五”规划仅仅是很短的一节,如今“合理调整收入分配关系”单设一章。不仅如此,关系“收入分配”的其他方面,在住房保障、就业、农民增收等多章中均有涉及。除了降低经济增速指标、提高收入增速指标以实现“两个同步”外,“十二五”规划对合理调整收入分配关系提出了逐步扭转收入差距扩大趋势的思路。

指导思想和政策导向等。纲要草案在开篇中首次专章论述了“加强和改善宏观调控”、“建立扩大消费需求长效机制”、“调整优化投资结构”等十个方面的政策导向,这是在延续“十一五”规划中“六个立足”政策导向基础上的又一次创新,使得纲要更具有指导性、针对性和操作性。“科学发展提供导向,转变方式路径明确,中国发展之路由此更加光明、更值得期待。”全国人大代表、重庆市发改委主任杨庆育说。设置24项主要指标 新增约束性指标注重民生和节能减排 指标设置体现规划的意图和重点,其中约束性指标是政府要确保实现的,至关重要。“十二五”规划纲要设置了24个国民经济和社会发展主要指标,比“十一五”规划多了2个;其中12个为约束性指标,比“十一五”规划多了4个。“约束性指标的增加,集中在改善民生和节能减排方面,体现了强化政府的公共服务职能和责任。”国家规划专家委员会委员、清华大学国情研究中心主任胡鞍钢分析说。“十二五”规划增设了4个约束性指标,分别为单位GDP二氧化碳排放降低17%、非化石能源占一次能源消费比重提高3.1个百分点、九年义务教育巩固率增长3.3个百分点、城镇保障性安居工程建设3600万套。相比“十一五”规划,“十二五”规划对3个约束性指标进行了丰富,分别为主要污染物排放指标中增加了氨氮和氮氧化物,森林覆盖率指标中增加了森林蓄积量,新农合覆盖率指标丰富为城乡三项基本医疗保险参保率。“节能减排的指标更加多元,力度也进

本期聚焦 聚焦“十二五”规划新提法 3月5日提请十一届全国人大四次会议审查的“十二五”规划纲要(草案),在代表委员和广大干部群众中引起强烈反响。翻阅这本有着6万余字、厚达118页的草案文本,代表委员和专家们发现了许多与“十一五”规划相比的新提法、新部署、新亮点。记者就此进行了初步梳理。“改善民生行动计划”格外亮眼 十大措施“重若千钧” 着力改善民生是纲要草案的重点所在。纲要草案中设置的“改善民生行动计划”引人关注,其中涵盖扩大城乡就业规模、提高最低工资标准、提高养老保险水平、实施城镇保障性安居工程等10大措施。城镇年均新增就业900万人,最低工资标准年均增长13%以上、建设城镇保障性住房和棚户区改造住房3600万套(户)……一个个具体数字,彰显出了这一行动计划沉甸甸的“含金量”。翻阅纲要草案,其实改善民生的理念贯穿全文。纲要对“建立健全基本公共服务体系”单设一篇,并首次明确了基本公共服务范围和重点。首次设立“提高住房保障水平”、“合理调整收入分配关系”专章。纲要草案也首次对“公共交通”和“公立医院”各单独设立一节。“‘十二五’规划纲要是一份民生报告。对于广大群众特别是中低收入人群来说,这是最实惠、摸得着、看得见、共享发展成果的‘富民’工程。”全国人大代表、安徽铜陵市委书记姚玉舟说。主题主线理念贯穿全文 “十大政策导向”专章论题 6万余字的纲要全文,以科学发展为主题、以加快转变经济发展方式为主线的核心理念始终贯穿其中。“转变方式、开创科学发展新局面”成为全文首篇,其中明确了

记者探访曲阜“马上就办”办公室——“你不为群众马上办,我们就来办你”

近日,山东省曲阜市设立的“马上就办”办公室引发社会热议,也在全国两会上被代表委员们热烈讨论。3月1日是曲阜市全面挂牌“马上就办”办公室的第一天。它究竟是不是“作秀”?记者近日前往曲阜进行调查。究竟如何“马上办” 如今,在曲阜市,“马上就办”办公室的牌子已经不是稀罕的物件。走进曲阜市委、市政府的办公楼,平均三四间办公室中,就有一间上面挂着“马上就办”办公室、统计局、政法委、招商局、文明办、市委组织部……在走廊张贴公示着各部门单位副科级以上干部每天的工作实绩,这些详细写明名字、职务、日期的表格,进出的群众都可以自己去翻看。在办理各项工商民政事务的该市政府服务中心,也没有专门的“马上就办”办公室。拔地春笋般的牌子,来源于此前曲阜市委办公室、市政府办公室发出的一纸通知。通知要求各乡镇街道、市直各部门单位在“人员编制不变、职责任务不变、工作秩序不乱”的前提下,于2月28日前挂牌成立“马上就办”办公室。要求实现“八有”:有场所、有牌子、有人员、有制度、有承诺、有计划、有记录、有档案。曲阜市委宣传部新闻科科长张明哲介绍,就目前反馈的情况看,全市多数乡镇街道和市直部门单位都在醒目位置悬挂了“马上就办”办公室标识。在曲阜市人民法院,记者也看到了“马上就办”的牌子。他们已经接到了挂牌以来的第一位“投诉人”。曲阜市的“马上就办”办公室主任通常由单位主要负责人兼任,副主任由一名副职担任。

曲阜市人民法院副院长李景林兼任了“马上就办”办公室的副主任。他介绍,“马上就办”办公室的成员并不是从每个部门平均抽调,而是分别来自负责监督的监察室、负责部门间沟通的政治处、群众反映最多“判决执行不下去”的执行局。而李景林自己,也是因为他分管的是案件较多的民商领域,才任了“副主任”。这名直接找到李景林办公室反映问题的投诉人,是50多岁的农民老板王力(化名)。“他的民事案子已经判决了,应该赔偿多少货物,结果他和被告又协商解决的方案,比如用厂房抵等,不按判决走。法院告诉他们,你们要这样,只能重新立案。”李景林说。于是,王力重新跑到了立案庭,立案庭回复他们“我们再研究一下”。拖了多少天,没有结果,王力实在坐不住了。“他找到我们,我就答应他:直接把你这件事划入‘马上就办’,由我们来催立案庭。原本规定7日内回复的,我们要求尽快处理,3日内回复。”李景林说。李景林也看到了网民的众多质疑。“成立‘马上就办’并不是说,‘我来找,你就得现在马上给我开庭,马上就给我出判决结果’。”众多网友质疑,政府部门原本就有纪委,法院也有监察室,为什么还要专门设立一个“不伦不类”的“马上就办”办公室?李景林认为:“提高工作效率只是纪委和监察的一部分工作,现在有了‘马上就办’办公室,等于是专门有了催效率的负责人。以法院举例,原本执行不力,群众就只能一次次地去找执行庭;立案拖拉,就只能一次次地找立案庭。而现在你问一次,‘马上就办’就要替你负责到底。”

中乐投资集团2.8亿元接盘北京最老烂尾楼 开工近18年仍未竣工的北京现存最老烂尾楼金汇中心终于找到了买家。日前,记者获悉,浙江中乐投资集团将以2.8亿元的价格获得北京京城置业房地产开发经营有限公司(下称京城置业)100%股权及近1.35亿元债权,“金汇中心”是公司资产的核心,占到资产总额的98.78%。将改造成五星级酒店 去年10月18日,北京首开集团以1.94亿元的底价,在北京产权交易所挂牌转让京城置业100%股权及近1.35亿元债权。去年12月,有两家公司缴纳5800万元保证金后参与投标。其中,中乐投资集团投标价格为2.8亿元溢价44%,另一家投标公司投标价格为2.4亿元。今年2月28日,中乐投资集团收到金汇中心项目中标通知书,被告知需在5个工作日内付清全款。京城置业所开发的“金汇中心”工程位于北京市丰台区方庄芳群园,于1993年开始建设,截至目前已烂尾近18年,仍处于停建状态。中乐投资集团董事长王明表示,接手后

将把金汇中心改造装修成为星级酒店,金汇中心或将更名为“中乐酒店”由集团自持经营,中乐投资集团总部也将从河南郑州搬到北京,酒店将留一部分楼层给集团总部自用。预计一年后开业 记者了解到,未来10个月内,中乐投资集团将投入1.5亿元至2亿元改造金汇中心,预计一年后即可开业。中乐投资集团董事长王明表示,装修好的金汇中心将以新面貌示人,由于126米的高度和圆桶状的独特造型,金汇中心将成为方庄地区标志性建筑。王明告诉记者,高溢价买下该项目,主要是能借此快速进入北京,如果买地盖楼至少需要三年时间,而该项目改造一年即可将总部迁往北京,对于集团发展有着战略性意义。另外,该项目地理位置优越,靠近三环、北京南站地铁等交通要塞,比较适合做酒店,中乐投资集团有着酒店投资的经验。此外,北京有10多万浙江人生活,酒店也将打造成为浙江商人交流的平台。资料显示,中乐投资集团是一家以房地产

为主业,星级酒店、商业、金融、工业等领域的分布于浙江、河南、湖南等地。(据《新京报》袁晓润/文)

名都高档住宅小区,占地面积16万平方米,建筑面积47万平方米,投资约18亿元。该项目位于信阳市中心黄金地段、羊山新区新七大道、百花会展中心两侧,于2010年1月19日开工建设,目前酒店B座附楼已封顶,正在进行主楼10层主体施工;酒店A座附楼已封顶,正在进行主楼2层主体施工。

中乐大视界

信阳市门面架景

凡有意竞买者,请于公告发布之日起至拍卖开始前,携本人身份证及复印件4份,缴纳3万元保证金,到我公司办理竞买手续。竞买不成,保证金如数退还(不计息)。提示:即日起在标的物所在地展示。联系地址:信阳市北京南路房产集团四楼(体彩广场西侧)联系人:张先生 包先生联系电话:62550005 13839799848 13598586960 网址: www.xvty.com (信阳拍卖)工商局监督电话: 0376-6380160

信阳天源公物拍卖有限责任公司