

纵 深

开发商离透明售房还有多远

杭城中海·紫藤苑售房真相调查

■本报记者 沈洁琼 文 王志浩 摄

2010年“史上最严”的楼市调控政策出台,从“国十一条”、“国十条”到“9·29新政策”,调控“组合拳”的确摀住了房价的直线上涨。11月,杭州相继有新楼盘推出,开盘后房产商对外各种广告却让消费者疑惑了,杭州房市仍是一片欣欣向荣的景象。但事实上,记者发现,开发商声称销售火爆的背后,并没有杭州透明售房网强硬数据的支撑。

开发商:劲销九成

透明售房网:只有五成

11月26日本报热线接到读者反映,11月12日杭州中海·紫藤苑楼盘新开盘可预售325套房源,11月14日网络上出现中海·紫藤苑刊登的广告“中海·紫藤苑,首期精装房源摇号开盘,劲销九成”;而透明售房网显示的其已售楼盘数据只有150多套,还不足可售房源的五成。

随后记者在网络上找到具体的广告文本,文中详细叙述了当天晚上该楼盘开盘的火热场面,并说“截至当天晚上10时,首批300余套房源已劲销85%,周末持续火爆,目前认购率已逾90%,成交金额逾4亿元”。

而截至11月30日14:10,记者打开透明售房网,网上显示:该楼盘已预(销)售总套数212套,已预订套数0套。记者算了一下,已预(销)套数不足开盘房源的七成。

是开发商在忽悠百姓吗?

开发商:

透明售房网信息滞后

11月29日,记者以购房者的身份来到位于杭州古墩路和金渡北路交叉路口的

中海·紫藤苑的售楼中心。一位置业顾问介绍,他们开盘当天就已经卖了85%的房子,目前开盘的5幢楼有96%的房子都已经卖掉,只剩下20套左右。

记者提出,根据透明售房网上的显示,目前这个楼盘应该只售出了200套左右,至少还应该有一百多套待售房源。开发商给出的数据为何与售房网不一致呢?置业顾问解释说,首先,透明售房网的信息更新有滞后性,并没有实时地反映实际销售情况。

其次,透明售房网显示的数据是网上签订的购房合同数据。而他们广告里给出的数据,其实是开盘当天欲购房的消费者在交纳了5万元(这5万元不能退还)并签订定金合同后统计出的数字。开发商会给消费者7至10天的时间办理筹集首付款等相关手续,最后双方再在网上签订商品房预(销)售合同。所以,两者的数据会有差距。

记者随后致电中海地产营销部,一位工作人员也向记者做出了上述的解释。她认为广告上的“劲销九成”并不会误导消费者,消费者都能理解是有九成的房源已经被认买了。

透明售房网:

不统计只有购买意向的房子

开发商的说法到底有没有道理?两

个出入颇大的数据到底孰是孰非?11月30日,记者来到杭州市房管局信息中心求证。

信息中心

工作人员毛珍珍告诉记者,根据2004年12月杭州市人民政府办公厅发布的《杭州市市区商品房预(销)售合同网上备案办法(试行)》,在商品房预(销)售合同或定金合同经当事人双方确认后,由房地产企业将合同通过网上操作系统进行备案,并由网上操作系统自动生成合同编号,同时在商品房楼盘表内自动显示该单元(套)商品房已预(销)售。因此,只有在正式签订了预(销)售合同的房子,才会在售房网的“已预(销)售总套数”栏的数据上显示出来。

而对于开发商给出的售房网信息滞后的说法,毛珍珍说:“只要他们网上签订一套,我们系统就显示一套,数据是每小时更新一次。”

也就是说,开发商给出的“劲销九成”的说法,除了已在售房网显示的“已预(销)售总套数”这栏的房子外,其余部分都只是消费者有购房意向,与开发商签订了定金合同,但并没有与开发商签订正式预(销)售合同。然而,开发商也把这些房子算在了“已劲销”的房子中。

律师提醒:

对开发商给出的认购率要多个心眼

目前,开发商对外公布的销售数据与透明售房网上的数据相距甚远的楼盘不止这一家,不排除存在“假预定”的现象。一位房产业内人士透露:“开盘初期,楼盘的工作人员及家人充当购房者,即所谓的‘房托’进行房源预定,营造楼盘热销的声势,随后只需在15日内退定即可。”

浙江浙杭律师事务所律师许玉露也表示,有些开发商所说的认购率是其自行单方统计出来的,并没有其他相关的证据予以佐证,应该说并不具备客观性。而透明售房网的售房数据是根据网上购房合同的签订数量实时更新,显然具备更强的客观性。“房地产开发商试图营造‘暖冬’气氛,有些行为可能已经涉嫌虚假宣传。”

许玉露认为,针对房地产市场不断冒出的形式各样的虚假广告,相关职能部门应加强沟通和合作,建立执法协作机制;建立严重失信淘汰机制,对房地产开发商的虚假宣传等违法经营行为进行曝光,并与银行等金融机构及时交流有关房地产开发商的信用记录情况。

作为消费者,在国家严厉调控的大背景下,更应该理性购房,审慎对待开发商的各种宣传。对开发商的违法行为,可以向相关管理部门如工商局和房管局投诉,在其合法权益受到侵害时也可以选择依法诉讼。

高速不“高速”,可以要求赔偿吗

法律专家昨汇聚一堂剖析高速公路常见法律纠纷

■本报记者 曹志勇

高速公路上行车,突遇一袋前车跌落的货物发生车祸,赔偿责任该由谁来承担?高速公路行车撞了行人,高速公路公司是否需承担法律责任?大雾天上了高速公路行车,结果遇阻,司机能否向高速索要赔偿……

在昨天举行的高速公路营运管理法律风险防范研讨会上,来自我省各界的法律专家,就诸多高速公路常见的纠纷、法律问题进行了探讨。

案例 1: 高速行驶突遇铁管

2010年4月1日,一房产公司驾驶员驾车行驶在滬杭高速公路上时,与路面上的一根



资料图片

钢管相撞,汽车右侧前后轮胎及铝圈损坏。当事人向法院起诉,认为自己付费上高速,已与高速公路公司形成合同关系,高速公路公司未及时清除路面异物,未履行应尽的职责和義務。

法院认定,被告高速公路公司举证已证明其按照相关技术规范规定,履行了日常养护,确保公路安全、畅通義務,被告并不存在违约行为。

杭州市中级法院一审审判长傅东红:

司机与高速公路公司并无固定、详细的合同签订。所以,当事人应从侵权方面起诉高速公路公司。

《中华人民共和国收费公路管理条例》第26条、《浙江省高速公路运行管理办法》第8条都规定,收费公路经营管理公司应对公路及其附属设施进行日常检查、维护,保证其处于良好的技术状态。

根据《中华人民共和国侵权责任法》相关规定,经营管理公司若未尽安全保障义务,造成他人伤害,应承担侵权赔偿责任;由第三人造成他人损害的,则由第三人承担,如果经营管理者未尽安全保障义务,承担相应补充责任。

案例 2: 行人闯入高速被撞

2007年9月4日,傅某在甬嘉温高速公路甬波方向120K+236处附近的慢车道行走,被车辆撞伤后救治无效死亡。随后,死者家属将甬嘉温高速公路公司告上法院,要求高速公路公司赔偿。

法院认为,《中华人民共和国道路交通安全法》明确规定,行人不得进入高速公路,

同时,原告方无法举证傅某是从高速护栏破处进入高速公路,所以驳回了原告方诉讼请求。

浙江海浩律师事务所律师李慧:

高速公路经营管理公司是否承担赔偿责任,关键在于他们在履行管理职责中是否存在管理瑕疵。如果经营管理公司能够提供合法、有效的证据,表明自己完成安全防范管理,就无需承担赔偿责任。

作为经营管理公司,一方面可投保收费公路经营管理责任险;另一方面,依靠全程监控,及时发现险情以便采取措施,并加强路面巡逻强度,也能发现第三人对他人的造成损害的行为,由此规避不必要的法律风险。

案例 3: 恶劣天气、修路,

高速不“高速”

2003年7月1日清晨5时30分,葉某開車前往杭州蕭山機場。路經滬杭甬高速公路時,因高速公路正在實施雙向八車道拓寬施工,路很堵。事後,葉某以滬杭甬高速公路公司違約為由,向法院提起訴訟。他認為高速公路不“高速”,高速公路公司應當賠償。

一審、二審,法院均駁回了原告葉某的訴訟請求。

浙江天册律师事务所律师池伟松:

《浙江省高速公路运行管理办法》第36条明确规定,在遇到突发事件时,比如修路、大雾等恶劣天气,公安机关交通管理

部门可以采取限制车速、调换车道、限制通行等交通管制措施。在此期间,高速公路经营管理公司应当及时将有关交通管制信息向车辆进行提示。

在这种情况下,经营单位如果及时、有效地向进入高速公路的车主们预先告知,并做好相应的管理、提示措施,经营单位无需承担违约责任。

案例 4: 高速行驶突遇山顶飞石

2005年5月,張某開車行至杭甬高速公路往寧波方向36K+200處時,山邊一塊突然墜落的石塊砸中了車輛左前側玻璃,并砸中張某。張某猛踩剎車,結果導致車輛失控,撞上了護欄。

交警做出意外事故調查,駕駛員張某并無任何責任。事後,張某除向保險公司索賠外,與滬杭甬公司簽訂補償協議,獲得238000元補償款。

省法制办综合审编处副处长王勇:

在高速公路经营管理公司管理范围内,張某遭遇山体滑落石块,根据《中华人民共和国收费公路管理条例》、《浙江省高速公路运行管理办法》相关规定,经营管理公司应当承担相应的责任。

因为在通常情况下,经营管理公司应当预见高速公路两边山坡地带山石滚落的可能性,应在此类地段采取必要的防护措施。上述案例中的山石坠落并不属于法律上的不可抗力。

所以,張某有权要求经营管理公司承担赔偿责任。