“限”下力避诱惑陷阱

前几日，山东省消费者协会公布了一份“山东省2011年十大受理消费者投诉典型案例”，其中，包括青岛市一例房产合同投诉案。3月13日，记者就房产纠纷和维权问题采访了山东德义君达律师事务所刘怀勇律师，他指出限购限贷政策出台之后，开发商更加注重购房者的需求，而购房者自身的维权意识也愈加强烈。

合同纠纷一“限”牵

刘律师根据他多年的从业经历分析，2011年的房地产纠纷案件最突出的是限购限贷政策出台后，购房限制增多，合同纠纷也随之增多。限购限贷政策出台后，购房过程变得程序化和细节化，合同成为开发商和购房者维权的重要证据。由于房地产买卖双方之间的纠纷多可调解，多数纠纷并未形成正式的法律诉讼案件，而是通过买卖双方的协商，寻求最大化双赢。例如，限购之后，第三套房无法办理网签及房屋所有权，此种情况下，之前签订的买卖合同只能解除，买受人可以要求出卖人返还所收受的购房款或定金，但“合同有明确约定的除外”。

刘律师告诉记者，一房多卖、开发商逾期交房、借名买房需确权的案件也明显增多。他指出，其中借名买房现象最为普遍。借名买房导致房屋所有权证记载的权利人与实际权利人不一致，实际权利人要规避权益流失的风险，要从合同签字、交款收据、物业登记等多方面保存实际购房凭据。

诱惑当前，首想维权

限购政策对遏制房价的过快上涨的确产生一定的作用，同时也促使开发商开始考虑购房者真正的需求。不少开发商由于政策原因，推出倾向购房者的政策，刘律师认为对于购房者来说，真正的实惠是降价。

刘律师认为购房置业对普通老百姓来说，是生活的中的大事，在购房之前，一定要有合理的预期，尤其是对高房价要有充分的心理准备，量力而行。在购房时，对开发商发起的认购、订购、认筹、预约等带有优惠措施的活动，在签订相关协议时，务必仔细看好协议的约定，避免贪小便宜吃大亏。在交纳相关款项时，要注意开发商是否取得了商品房预售许可证。在建设部、发改委和工商总局下发的《关于进一步整顿规范房地产交易秩序的通知》中明确规定:“未取得商品房预售许可证的项目,房地产开发企业不得非法预售商品房,也不得以认购(包括认订、登记、选号等)、收取预定款性质费用等各种形式变相预售商品房”,因此,开发商是否取得商品房预售许可证,关乎着购房人的切身利益。购房人避免上当受骗的最好办法,就是查询落实开发商的资质和预售的相关证明。在必要的时候，购房人可以联合委托专职律师提供购房的法律服务。**(楼市记者 马韶莹)**

鲁商御龙湾第一届业主植树活动举行

3月10日,鲁商御龙湾举行了第一届业主植树活动,业主及其亲友一同在自家小院栽种一颗属于自己的树苗,播种绿色健康生活。

御龙湾安排专业园林工作人员讲解相关的园林种植知识及相应注意事项,以便让大家更全面地体验植树的乐趣。“栽植前首先把地整平,挖直径1米、深0.8米的穴。把苗放入穴中央,少量填土后,微向上提苗,使根系充分伸展,再行轻踩。栽苗深度要使最上层的苗根距地面5厘米,最后充分浇水。”大家严格遵循园林专家教导的种植知识,男女老少齐上阵,分头开始挥镐舞锹,挖坑、扶树、填土、浇水,个个都热情高涨、干劲十足。在种植过程中,物业管家与业主充分交流,并协助业主完成种植,充分体现了御龙湾项目以人为本的尊贵服务品质。

尽管活动非常辛苦,但每个人都乐在其中。业主陈女士是第一次参加植树活动。她感慨说:“每逢植树节都想为环保出点力,但一直没有机会。这次御龙湾终于帮我圆了梦,虽然今天很辛苦,但看到植树的成果我感到很高兴。植树造林美化家园,我们每个人都应该尽一份力。”活动中有很多业主都是一家三口齐上阵,小朋友们兴致勃勃地当起了“农夫”,系上小围裙,拿着小铁锹,齐心协力为小树创建一个舒适的窝。很多家长表示:植树活动不仅能让孩子接触到更多小伙伴,丰富课余生活,还增加了他们的环保意识和动手能力。

植下一棵树,呵护一片绿,广大业主们与家人一起在春色盎然的山湖间呼吸大自然最清新的空气,亲吻大自然最明媚的春光;一起挥动手中的锄头,播种下专属的希望之树,共同度过了一个休闲惬意的周末。

翡翠清河业主共度“三八”女人节

三月是属于女性的时节。如今,作为最美的半边天,她们更喜欢用“女人节”来称呼自己的节日。重汽翡翠清河从女性的身心角度考虑,2012年3月8日上午,在营销中心隆重举行迎“三八”趣味活动和“重汽社区教育学院”美容讲座,并为到场的女业主们送上精美的节日礼物和温馨祝福。

上午9点30分,活动在一片欢乐的氛围中展开,主持人宣布活动规则,并对到场的女业主进行分组,女业主们将比赛现场围成了一个圈,在掷乒乓球比赛活动中,大家将手中的乒乓球扔进远处的筐中,讲技巧,讲协作,讲运气。筷子夹玻璃球比赛,更具挑战性。女业主们集中精力,拿起精神,将一个个玻璃球送入伙伴的碗中。现场气氛热情洋溢,欢笑声不绝于耳。

在活动当天,重汽翡翠清河,还请来美容界名师针对皮肤保养和简易彩妆进行系统传授。为广大爱美的业主们散播美丽心经。在讲解过后,专业美容师为广大业主提供现场解答环节,并向大家派发精美礼品,可谓理念与礼物两手兼得。

据翡翠清河相关负责人表示,嘉宾多为一些老业主,重汽翡翠清河特推出“新老客户感恩”回馈活动。举办此次活动,既为广大女业主们带来一个快乐、轻松、有意义的节日。也为业主朋友们创造了一个相互沟通,相互交流的平台,让他们感受我们所倡导的“文化地产”理念,感受重汽翡翠清河的社会责任感。

“网邻通”助推二手房交易

3月以来，全国各地二手房成交向暖。据了解，从2月末到现在，二手房市场访客大量激增，有些中介机构要工作到凌晨四点左右。对于房产中介公司和经纪人来说，经历了长达数月的楼市寒冬后，刚需的爆发，二手房交易的回暖，也让他们看到了“赢”销的希望。

据悉，3月上旬北京全市二手住宅网签总量为2911套，比上月同期的成交量却大幅上涨了138%。业内人士分析认为，节后房价的实质性回落以及首套房贷利率回归基准，直接推动了刚需和改善性住房者购买力的释放。

在这种背景下，二手房中介在操作模式上也开始积极求变求创新。笔者发现，58房产网邻通已成为房产经纪人选择最多的网络营销工具。

据了解，房产网邻通是58同城房产用户的高级服务版本。除了基于58同城品牌影响力和强大的用户基础外，房产网邻通超高性价比也是吸引经纪人的绝对优势，其能够提供涵盖房源发布、精品推广、竞价置顶、免费刷新、店铺管理等诸多功能，让经纪人的信息优先展示，快速地被用户发现，实现交易。

据介绍，迄今为止，58同城房产网邻通已服务上万家房产经纪公司、数十万经纪人，成为经纪人网络营销工具的第一选择。此外，随着智能手机的普及,房产中介公司和经纪人也能利用58同城网邻通的手机客户端进行移动式管理，全面发挥房产网邻通的“赢”销优势，让刚需“飞”起来。

楼市一周

绿地泉景 全面提升物业服务

3月9日下午,绿地泉景举行了“打造济南第一品牌社区暨龙泉物业打造第一服务品牌”为主题的新闻发布会。

随着人们居住观念的改变,靠优质服务争取客户越来越成为开发企业的共识。绿地泉景公司深刻认识到优质物业服务的重要性,年初经公司上下研究确定2012年开始全力提升品牌和服务,并首先通过将泉景天沅打造成济南第一品牌社区为突破口,实现龙泉物业打造成济南第一物业服务品牌的目标。据悉,龙泉物业近20年来一直秉承“客户第一、责任如山”的企业核心价值观,把2012年确定为龙泉物业的标准化服务提升年,在人才引进、成立应急维修中心、加强绿化管理、提升服务人员形象、微笑服务、“早送晚迎”、社区活动等服务中全面升级,实现做强做大龙泉物业品牌的目标。

优质物业三分在建设,七分在管理。住宅小区的建成是有期限的,而建成后的管理却是长期的,少则几十年甚至上百年,为物业提供优质的服务和管理是开发企业品牌价值的延伸。绿地泉景秉承“做政府想做的事、干市场需要的项目”的理念,全力支持龙泉物业做强做大,这既是公司发展的需要,更是绿地泉景应该承担的责任和义务。

翡翠东郡 23号楼现房发售

目前翡翠东郡23#楼已经竣工,预计五月份就可以交房,在日渐醇熟的社区里,可以看到日益增多的生活气息,感受成熟社区的魅力。

“外立面做好了,景观绿化也已经完工,小区的面貌已经全面展现,现场就能体验的到。”张先生表示,钟情现房,主要是担心在建房屋不能顺利完工,楼书上的承诺不能兑现,相比之下,现房实景呈现,可放心购买。

“户型合理不合理,布局好不好,在图纸上终归是没有保障,直接带你去房间看。顺便带着装修设计师一起,最快一个周就可以装修完毕入住了。”为儿子结婚买房的王女士选择了翡翠东郡的现房,她认为在项目现场和效果图之间,都会选择前者。户型合理与否,房子的朝向,门窗,地面等很多细节的问题都可以直观看到。

翡翠东郡100平三居室,均是一梯两户南北通透的阳光户型,公摊仅15%,布局合理。40万的总房款也是吸引刚需购房者选择的重要原因。

让森林走进城市 让城市拥抱绿色

领秀城业主植绿色家园

2012年植树节来临之际,鲁能领秀城携手新老业主家庭、胜利大街小学和济南市实验初中的同学们以及社会各界环保人士共同发起主题为“让森林走进城市,让城市拥抱绿色”的全民共筑绿色家园植树活动,宣扬生态环保理念,唤起人们心中对绿色的渴望和珍惜,同时让更多家庭和孩子体验亲手植树的快乐。

3月11日上午九点半,三百余名家长和孩子汇聚鲁能领秀城泉子山脚下。活动代表走上台前,带领大家一起宣誓:“从自己做起,从身边做起,让我们播种绿色,播撒文明,我们相信有了爱的阳光,绿树才会常青,让我们齐努力让天空更蓝、大地更绿、流水更清!”嘹亮的宣誓声响彻山间,每个人的表情都述说着对幸福的渴望。环保宣传板上留下了每个人的签名和寄语,一场有关绿色和幸福的运动正式启动。

十点左右,嘉宾们被分成四组,分别在“快乐成长林”、“我爱我家林”、“友谊长青林”、“我与小树一起长大林”中开始植树。现场一派火热,大家拿着铁锹、水桶埋头苦作,挖坑、种树、培土、浇水……每一个步骤都认真细致。一个多小时后,一棵棵银杏树已经傲然挺立,泉子山脚下又多了一片生机勃勃的绿色,孩子和家长们的脸上挂满了幸福的汗珠,记录着植树人和植树寄语的领养卡被系在了银杏树干上,陪伴其成长。

在本次植树活动中,所用树种全部为价值两千元的银杏树。对此,鲁能领秀城负责人表示:“在中国传统文化中,银杏树代表着幸福和长寿。种一棵幸福树,伴我们幸福生活,也是本次活动要传达的另一个理念。我们希望,这片银杏林能和鲁能领秀城一起幸福成长,伴随业主们一起幸福生活!”

对于本次活动,嘉宾陈女士说道:“在每一片生活过的土地上种一棵树一直是我的梦想,但一直没有实现,今天,我和儿子共同种下了我们生命中的第一棵树,意义非凡!”其他参与者也纷纷表示很感谢鲁能领秀城的精心安排和悉心服务,银杏树的种植不仅美化了家园,也拉近了邻里业主之间的感情。

图为鲁能领秀城植树活动宣誓现场