

置业课堂

菜市都去哪儿了?

刘先生近期致电本报，抱怨入住新社区后没有地方买菜，他说“等真正买房入住的时候，才发现买菜吃饭的普通生活却很难。”

在调查中发现，看房的时候，人们关心的是质量、品味、环境、交通、学区房、医疗设施好等各种条件，但是当入住之后，关心的问题就变成菜市场、超市、药店……

配套设施良好 菜市却无迹可寻

“当时买房子的时候，这个社区是优雅豪宅、私人官邸，而且配套齐全。但是却没有菜市场。每天都要吃饭，我去菜市步行来回得半个小时。要是去大一点的超市，路上得花费40分钟。原本以为开发商所谓的‘配套全’包含菜市场和超市，但是事实却是相反的。尤其是老人在这里，买菜需要跑去这么远的地方，他们一出去我们就整天提心吊胆的担心老人会出什么事，近期我在组织各个住户进行维权。”刘先生直言道。

记者还了解到，缺少大型菜市配套的楼盘不在少数，一些地产商在规划建设的时候会把菜市归入到计划之内，可是当客户入住时，菜市的建设才刚刚开始，不仅仅是这样，连招商都面临巨大的压力。

卖菜“游击队”来袭

那些没有菜市场的楼盘，会有一些菜农不定时聚集，菜价便

宜，菜品新鲜，受到了许多住户的青睐，但时间一长，问题也随之而来。

与刘先生住在同一社区的张阿姨说：“他们就像游击队，躲了城管躲保安，有时候弄的小区周围特别脏，但是我们买一些生鲜类的产品还得去超市。”

济南政策或将面世

从“济南市‘十二五’现代农业发展规划”不难看出，政策的指向性是明确的，加快农业发展进程，完善农业体系，加强惠农政策，这些都与我们的生活息息相关，可是对于济南居住区周边蔬菜零售市场的政策少之又少。有些政策的出台仅仅是在“菜市”这个话题上兜兜圈子，直指“买菜难”的政策实际没有出台。

链接▶▶

外埠出台相关政策

北京：《北京市蔬菜零售网点建设管理办法》规定，新建居民区



配建社区菜市场或菜店，应按住宅与公共服务设施同步交付使用管理规定执行。按规定，开发单位在建设方案中就要明确配建社区菜市场或菜店的位置、建筑规模等，预(销)售住宅时，住宅买卖合同中会约定配建社区菜市场或菜店的交付条件。

在居民区物业管理区域内已交付业主的专有部分达到建筑物总面积50%以上时，开发建设单位或菜店产权人应将社区菜市场、

菜店投入运营；有特殊原因的要向区县商务部门说明，但最迟也应在1年内投入运营。

成都：《成都市食用农产品市场规划(2006—2020)》，到2020年，我市中心城区(即绕城高速路以内)规划农贸市场518个。三环路内农贸市场建筑面积不小于1500平方米，三环路外不小于2000平方米。同时，服务半径最佳为500米，最小不低于300米，原则上不超过700米。

2008年发布的《成都市人民政

府办公厅关于进一步加强居住区公共设施配套建设管理的意见(试行)》(以下简称《意见》)明确规定，“菜市场”为我市城市居住区公共设施配套。记者在《意见》中看到，“含有应建公共设施配套项目的招拍挂土地地块，在进行建设费用测算后，相应降低土地招拍挂的起始价，确定招拍挂条件，由土地竞得者按条件建设(委托代建)。建成后无偿移交给政府相关接收主体。”

(楼市记者 张原硕)

择。

一步到位选改善房

在全福立交桥北侧有重汽地产的两个项目，一个是翡翠清河，另一个是翡翠外滩，都是改善型住房的不错选择，翡翠清河已经没有一手房源，二手房均价在1万元左右，由于业主已于去年入住，周边生活非常便利。翡翠外滩是在售项目，离全福立交桥仅一站路，周边交通便利，交通与环境都比较好。小区分为南、中、北区，中区已经售罄，在售的南区位置较好，紧邻小清河，尤其是9号楼王前面无遮挡，能够一览小清河美景。楼盘景观设计独特，最大楼间距有200多米。小区自建幼儿园，小学、初中为历城六中。重点推荐170平米改善房源，户型设计合理，均价8400元，公摊约18%，两梯两户，极大提高了居住的舒适度。

(楼市记者 刘亚伟)

50万存款的置业方案

近期，李女士的工作单位将要从天桥区搬至历城区全福立交桥附近，由于孩子年纪尚小，不满一周岁，考虑到以后上班的交通成本，以及孩子的教育问题，李女士想在单位新址附近买一套房。李女士在“量身订房”置业热线中说，现在居住的房子是两室一厅，75平米，制锦街小学的学区房，大概能卖60万，如果出租，租金约1500元，手头存款有50万，她现在比较纠结的是再买一套小刚需房，还是直接卖掉原来的房子，换一套大户型的改善房。

李女士提供的购房信息中，包含了几个购房关键词“学区房”“改善房”“回报率”，也就是说李女士如果再换房子，一定要是学区房，方便孩子上幼儿园、小学、初中。其次，如果原有的房子出租，每年的回报率在3%左右，回报率较低，但是优质的地段属于稀缺资源。记者分析认为，李女士如果想持有现在的房子，手中可用资金为50万，二套房首付60%，可买一套价值80万左右的新房

源；如果卖掉原有的房子，李女士手里的置业资金为110万，可以选择户型面积较大的房源。为此，记者认为李女士有两套购房方案比较可行。

再买一套刚需房

近两三年，全福立交桥附近的楼盘选择性比较大，在售的楼盘有重汽翡翠外滩、名辉豪庭、荣盛锦绣澜湾、鑫苑名家等。其中名辉豪庭二期8号楼王开盘，有90平米户型，8层以下均价8500元，小区配备完善的会所，园林建设和物业服务比较好，小区内有一所公立幼儿园——历城区机关幼儿园，费用为每月600多元。2016年9月1日开园，小学配套是洪楼一小。位于小清河南路的锦绣澜湾，是荣盛地产在济南的第一个项目，总共8栋楼，定位刚需楼盘，户型选择的余地较大，面积从60-120多平都有，均价8300元，也是购买刚需房不错的选

房源推荐

高性价比7字头优质房

进入九月，不少开发商加大优惠力度，吸引优质客源。这无疑是购房者最好的买房时机。面对市场较大的刚需房源

需求量，记者搜罗7字头高性价比房源供购房者参考。
本期推荐：高性价比“7”字头房源(部分)

楼盘名称	价格(元/平米)	具体地址	主力户型(平米)	优惠政策
龙湖·名景台	洋楼均价7200(优惠后) 洋房均价8500(优惠后)	槐荫青岛路与腊山西路交叉口 北行300米	洋楼,95-108 洋房,120-144	洋卡5000,洋房1.8万惠4万,洋楼7千惠2万,五天内按时签约98折
花园小镇	7777 起	历下花园路与化纤厂路交叉口 东南角	二居80 三居94 四居138	近期加推,优惠电询
重汽·翡翠外滩	7300 起	历城二环东路与小清河北路交叉口 向西100米路北即是	三居128 三居90 四居170	交1万享受3万优惠
恒大城	均价7400	历城奥体中路与工业北路交汇处 向东1公里	三居106 四居168 四居170	送1500元/m ² 精装
祥泰城	均价7800	历城工业北路幸福柳广场,大辛河以西,小清河以南	80-120刚需户型	每平优惠1100元装修基金
尚品·燕园	均价7877	历下花园路与奥体西路交界处 北行500米	二居80 三居112	交5000享受每平方减400

(楼市记者 刘文倩)

购房定金到底该不该退？

对于目前在房地产买卖合同交易过程当中开发商要求买房人先交定金再签订正式商品房买卖合同的做法导致的众多买房人定金不能退回的问题，引起众多已购房者的愤怒，也引发了准备购房者的担心与疑虑。购房定金问题法律又是如何规定的，购房定金什么情况下能退，什么情况下不能退，如果定金能退，那么用什么方式退？

◆律师分析

北京市隆安(济南)律师事务所房地产法律事务部白金印律师分析，到目前为止，涉及到定金的法律规定有：《合同法》、《担保法》、《担保法司法解释》、《商品房买卖合同纠纷司法解释》、部门规章有：《商品房销售管理办法》等。

《中华人民共和国合同法》第一百一十五条规定如下：给付定金的一方不履行约定的债务的，无权要求返还定金；收受定金的一方不履行约定的债务的，应当双倍返还定金。《中华人民共和国担保法》第八十九条规定：当事人可以约定一方当事人给付定金作为债权的担保。给付定金的一方不履行约定的债务的，无权要求返还定金；收受定金的一方不履行约定的债务的，应当双倍返还定金。《中华人民共和国担保法司法解释》第六部分第一百一十五条规定：当事人约定以交付定金作为订立合同担保的，给付定金的一方拒绝订立合同的，无权要求返还定金；收受定金的一方拒绝订立合同的，应当双倍返还定金。

◆帮办提示

上期我们谈到购房者以银行担保贷款方式购买济南市某一楼盘，因不符合贷款政策而遭银行拒绝，最终导致无法继续履行房屋买卖合同的案例，根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第四条规定：出卖人通过认购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的，如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同，应当按照法律关于定金的规定处理；因不可归责于当事人双方的事由，导致商品房买卖合同未能订立的，出卖人应当将定金返还买受人。

(帮办记者 杜壮)