

山东



·聚焦房产买卖·

半地上负一层“变脸”地下室

开发商违约改设计,购房者获赔近12万

本报济南10月8日讯 (记者 廖文颖) 济南徐先生与某房地产开发有限公司签订商品房买卖合同,约定购买总房价为62万元的一套负一层房,层高4.8米,为半地上半地下结构。2010年1月交房时,徐先生发现房子几乎成了全地下室。近日法院作出判决,房地产开发商赔偿徐先生房屋差价款11.7万余元。

徐先生说,房屋整体已有四分之三在地下,只有不到一米在地面上,原本设计的玻璃窗也变成了水泥墙,整个房屋显得特别昏暗,通风不畅,常年需要开灯开空调。而同一小区其他楼房同样是半地下结构,地上高度都超过房屋总高度一半,只有徐先生买的这栋例外。

当初与徐先生一起买期房的人,由于得到消息,都已经退了房。入住负一层的除了徐先生这户,都被改造成作画室、设计室,基本没有住家用的。

对于开发商的隐瞒和违约,徐先生非常气愤,没有选择入住,而是与开发商交涉,因当初的购房合同并没有约定变更房屋设计的违约金数额,对方只答应补偿三万元现金。2011年6月,徐先生将房地产开发商告上法庭,要求补偿差价12万余元。

徐先生随后提出要求根据购房时的市场价格对房屋的实际价值作鉴定。评估结果房屋的实际价值为50万元。近日法院作出判决,房地产开发商赔偿徐先生房屋差价款11.7万余元。



资料图

律师点评:建议购房人在购买期房时,一定要注意合同约定的项目是否完整,以及如果出现违约,

违约金的金额。以免交房时才发现开发商违约,购房合同又没有具体约定,陷入被动。

问题一:

违约金定得太低 买二手房担心不给过户

济南刘女士:我要买一套二手房,首付四十万。那套房子现在还有抵押,得等房屋解押之后才能过户。目前交了一万定金,双方口头约定在过户之前把首付交了。现在担心如果过户前交了首付款,对方违约不给办过户,合同约定的违约金太低,只是两倍定金两万块。有没有什么办法保险一点?

刘嘉琳律师:这种情况建议刘女士找一个房屋买卖双方都信得过的中立第三方或第三人来处理。刘女士先把首付给第三方,确认收款后由第三方通知卖房人办理过户手续。如果对方违约,就由第三方把首付退还。这样卖房人违约占不到便宜,刘女士也不至于吃亏。律师事务所或房屋中介都可以充当第三方。(廖文颖)

读者咨询

问题二:

单位集资盖房 想把名额转让给朋友

济宁韩先生:朋友单位要集资盖房,属于内部员工福利。他自己已经有一套房子了,不想再买,想把名额转让给我,可不可行?

李丹律师:不建议韩先生这么做,自己和朋友都要冒很大的风险。如果顶替朋友的名额,到时候买房肯定得先以对方的名义买下来,收款收据、买卖合同写的都是对方的名字。到时候房产证也

得先办到朋友的名下,再过户给韩先生。如果对方事后又不想把房子转给韩先生,打官司会很麻烦,因为没有证据显示买房人是韩先生。再者,房子属于员工福利,背着单位转让,单位是否同意?如果不同意的话就会非常麻烦。而且一旦出了房产证办不下来等问题,都容易产生纠纷。

(廖文颖)

聊城一农田 突现四米深坑

两个多月仍没查出原因

本报聊城10月8日讯(记者 任洪忠) 聊城经济开发区徐田村一户村民的玉米地里突然出现一个四米多深的坑,坑里还有很多清水。10月8日下午,聊城市文物局工作人员查看后表示深坑的成因不好说,建议村民将坑填埋。

记者在聊城经济开发区徐田村东南部夏女士的地里,看到一个近似圆形的大坑,直径约3米,深4米多,坑内有水。大坑出现后,7月18日上午,聊城市国土资源局地矿科、开发区国土分局、聊城市矿产资源开发监理站工作人员赶到现场实地查看,在塌陷的坑旁安上了警示牌。聊城市矿产资源开发监理站工作人员表示,大坑比较规则,不属于地质灾害,不归他们管。

10月8日下午,聊城市文物局工作人员到经济开发区徐田村查看调查,表示深坑是什么原因导致的不好说,不像是墓,建议村民将坑填埋。“万一填上了再出现塌陷怎么办。”夏女士担心地说,希望有关部门快来管管,鉴定出原因。

秋季国际教育展本周六开幕

齐鲁晚报主办的第十七届山东国际教育展将于2012年10月13日(本周六)在济南万达凯悦酒店隆重开幕,本届教育展将邀请众多国外院校代表和留学专家亲临现场为有留学的家长及学生答疑解惑,尤其对于计划在2013年出国留学的学子而言,提前获得专家的建议和指导将使自己的留学规划更加科学完善,省却不必要的时间与经济花费,秋季国际教育展的咨询团队将为您提供留学之旅保驾护航。

海外留学热度不减,出国大军日益壮大

根据最近发布的《国际人才蓝皮书:中国留学发展报告》显示,2011年我国出国留学人数为93.97万,其中九成以上是自费留学。与前些年因成绩不够好担心高考不利而出国留学读书不同,目前许多地方的应届高中毕业生,特别是名校“尖子生”放弃高考准备留学的人数激增。留学

逐渐从精英教育演变成大众化教育,最典型的体现是自费留学的规模日益扩大和自费留学人数的增加。人民收入水平提升及国内教育资源不足为留学热升温奠定了基础。因此,专家预计在未来一段时间,留学热还会继续。

蓝皮书还指出,中国留学生规模

空前,中国成为世界上最大的留学生生源国。自2008年开始,我国出国留学学生人数保持在20%左右的年增长速度。而2011年,中国出国留学人数更是达到历史上最大规模,比上年增长19.92%左右。据统计,截至2011年底,我国224.51万海外留学生分布在全世界100多个国家。

出国竞争日益加剧,家长须提前规划早准备

传统概念里的提前一两年为孩子出国做准备已显得保守,现在,已会有越来越多的中国家长在孩子上小学、上初中的时候就已送他们出去留学,为以后的留学申请提前做好心理上、知识上的准备。

除了有利于提早完成雅思、托福等语言培训和考试外,早规划还有利于通过合理方案来实现学术成绩的提升。如可以通过提前选修相关的课程并保持较高的平均分,来提升未来的申请竞争力。另外,充

足的材料准备时间也能为未来申请加分,有针对性的实践经历更能为孩子在申请时增添不少竞争力。根据孩子申请的目的专业来安排相关的实习实践活动成为很多家长的共识。

理性看待名校效应,选校定专业要有远见

留学人数的增长必然导致录取门槛的提升,近年来不断传出美、英名校提高对托福、雅思等成绩要求的消息,这种情况必定会导致一部分学生“望而却步”从而申请党

学校同时毕业文凭“含金量”依旧较高的相对“冷门国家”,如,新西兰、荷兰等。在专业选择方面,2013年商科、金融、计算机、工程等专业仍然是热门,但随着金融人

才和IT人才的逐渐饱和,这些“金饭碗”正在慢慢褪色。因此专家建议理性对待“热门”和“冷门”专业,用更长远的眼光来指导留学规划。

第17届山东国际教育展

主办:齐鲁晚报
承办:齐鲁晚报天一国际会展有限公司
日期:2012年10月13日
地点:济南万达凯悦酒店(济南市市中区经四路167号)
咨询电话:0531-88999588/88999787/88999755

西北大学MBA/MPA 研究生山东班 招生

历程:2005年入主山东,历
史八载,招生七级,毕业五
届,学员多达600余人,遍及
山东各地市。

◆山东省最早设立招生

与教学的省外MBA院校。

◆山东省最多学员与毕
业生的省外MBA院校。

◆山东省最早立足本地化

的省外MBA院校。

◆山东省最具可持续发
展的省外MBA院校。

优势:百年名校,“211”

院校,全国重点大学。

环节:研究生毕业证书、
MBA硕士学位证书。(发放誠
意证,颁发證金只剩)

人脉:遍及全省及周边地
区的机关领导、企业老

板:济南:0531-86996682

86996666

青岛:0532-88038566

88996818

东营:0546-8297778

<http://www.xbmbsa.com>

济南太奇MBA考研辅导
班,保证联考过线,不过全额
退款!

西安交通大学 工商管理(MBA)研究生山东班招生

历程:2005年入主山东,历

史八载,招生七级,毕业五

届,学员多达600余人,遍及

山东各地市。

◆山东省最早设立招生

与教学的省外MBA院校。

◆山东省最多学员与毕

业生的省外MBA院校。

◆山东省最早立足本地化

的省外MBA院校。

◆山东省最具可持续发

展的省外MBA院校。

优势:百年名校,“211”

院校,全国重点大学。

环节:研究生毕业证书、
MBA硕士学位证书。

人脉:遍及全省及周边地

区的机关领导、企业老

板:济南:0531-86996682

86996666

青岛:0532-88038566

88996818

东营:0546-8297778

58812387

MBA联考辅导班过线一确保

您进入MBA殿堂

咨询电话:0531-86996682

86996666

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

88996818

8