

热线: 96706148 律师QQ群: 167894432
齐鲁晚报法律服务官方微博: <http://e.qq.com/qwbyw>

**法律援助**
您身边的法律顾问

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

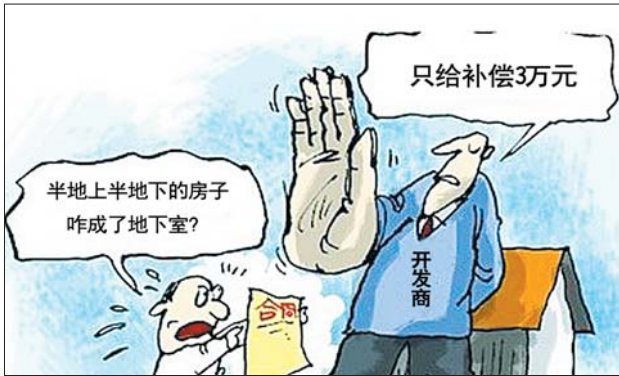
本报济南10月8日讯 (记者 廖文颖) 济南徐先生与某房地产开发有限公司签订商品房买卖合同,约定购买总价为62万元的一套负一层期房,层高4.8米,为半地上半地下结构。2010年1月交房时,徐先生发现房子几乎成了全地下室。近日法院作出判决,房地产开发商赔偿徐先生房屋差价款11.7万余元。

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,都被改造用作画室、设计室,基本没有住宅用的。

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,要求赔偿差价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入办理过户手续。如果对方违约,就由第三方把首付退还。这样卖房入违约占不到便宜,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,单位是否会同意?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)

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意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39.97万,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”放弃高考而自费留学的人数激增。留学

已经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工薪阶层留学人数的增加。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。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

传统观念里的提前一两年为孩子出国做准备已属陈规旧套,现在,已是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游学,为以后的留学申请提前做好心理准备、知识上的储备。

除了有利于提前完成雅思、托福等语言培训和考试外,早期规划还有利于通过合理规划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孩子未来申请加分,有针对性的实践经历更能让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、英名校提高托福、雅思等成绩要求的信息,这种情况必定会导致一部分学生“望而却步”转而申请

学校少同时毕业文凭“含金量”依旧很高的相对“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、工程等专业仍将热门,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。因此专家建议应理性对待“热门”和“冷门”专业,用更长远的眼光来指导留学规划。

西北大学MBA/MPA 研究生山东班 招生

历届:2005入主山东,历届八级,招生七级,毕业五级,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的省外MBA院校。

◆山东省最立足本地化的省外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。

证书:研究生毕业证书、MBA硕士学位证书(发放权威,国家承认)

人脉:遍及金省及周边地区的机关领导、企业家

济南:0531-86996682

86996686

青岛:0532-88038666

86966818

东营:0546-8237778

<http://www.xbmha.com>

济南太奇MBA考前辅导

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

全国一流高校 学历学位双证 山东参加联考

按照江潮:国家首批“211、985”工程重点建设部属高校;管理学连续7年全国第一,金融学全国前三甲;中西部地区唯一的经济学博士后流动站。

博采众长:重点理论讲授+企业家专题论坛+企业实地考察

联合拓展训练等。

独特优势:唯一能在山东参加联考的省外高校。招生六

级,毕业四级。

报名电话:0531-58812389

58812387

MBA联考辅导班保过第一确保您进入MBA殿堂

教育资讯

2012-2013世界大学排行榜哈佛退居第四

根据美国《泰晤士报》高等教育周刊10月8日发布的2012-2013世界大学排行榜,美国加州理工学院蝉联榜首,英国牛津大学较去年上升两位,与美国斯坦福大学并列第二,哈佛退居第四。北大、清华名次较去年都有所提升,排名第10位,美国和日本大学分别占7席和8席,英美两国分别有75所和81所大

学进入榜单前300名。亚洲大学在排名中提升较快,其中排名最靠前的是日本东京大学,排名第37位。新加坡国立大学排名第26位。中国留学生青睐的澳大利亚共有8所高校进入300强,其中墨尔本大学排名第28位,北京大学和清华大学分别位居第46位和第59位,较去年分别提升了8位和19位。

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
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)
时 间:上午9:00-下午15:00
咨询电话:0531-88198985/88198987/88198975