

有人付了意向金还未网签遭遇限购;有人假离婚后为房吵崩

限购升级,楼市这些难题怎么解

本报首席记者 肖菁

为了买房假离婚,失时机,买不了房;父母买房把儿子名字写上去,使现在单身儿子买不了婚房;或者付了意向金,本想等清明小长假签正式合同,现在痛失买房资格……

三月末,限购升级,认房又认贷,失去房票的同学们不仅心中有痛,现实中的麻烦也远远未了。

限购一来买卖泡汤 意向金该不该退

林老师两夫妻住翠苑,女儿住在城西。老两口想换房住到女儿家附近去。

3月份,楼市形势不错,有一对小夫妻通过中介看中老林家翠苑的房子,最后双方谈定价格200万元。

中介还特意询问了小夫妻,你们有房吗,小夫妻说,没有的,我们是外地来杭的,此前一直在杭州租房的。

小夫妻付了5万意向金。而这边拿了5万意向金的老林夫妇随即在城西女儿家附近相中一套95平方米的公寓,因为老林夫妇均退休已经不能办理按揭贷款,他们与房东约定400万购房款一次性付清,并付了10万意向金。

向老林买房的小夫妻一直拖到新政出台的第二天在中介的催促下赶来签正式合同,在签合同的过程中,中介再次询问了一遍各自情况,“没有房子吧,没有房贷吧?”小夫妻说,没房子,以前老家有过房贷,还清了,房子也卖了。

按照此次新政,无住房但有贷款记录的,首付款比例从4成提高到6成。200万的房价,提高两成即意味着40万元。小夫妻傻眼了,买不起。

老林是个通情达理的人,他退了小夫妻的5万意向金。

卖不了翠苑的房子,老林也无法一次性付清城西400万的房款,但是当老林去那边找房东谈的时候,那边的房东火了,通过中介甩下一句,意向金我不退的,连见面都不愿意。

■律师说法:

浙江浙杭律师事务所倪洛伟律师:因为新政导致房产交易不能履行,要从两方面来分析。

一、如果是“限购”,也就是说没有买房资格而导致合同无法履行,合同应当解除。此时,由于合同解除的原因不能被归责于任何一方,而且通常情况下也是合同双方事先无法预测,因此合同解除后一般情况下互不追究违约责任。出售方已经收取的定金、购房款、认筹款应当退还。

二、如果是限贷导致交易不能履行,我个人觉得要一案一分析,情况复杂。因为贷款首付要求的提高,虽然增加了购房者的负担,但“不必然”导致合同无法履行或者难以履行。房产由于其大额、不动产的性质,一般在立约前都会较普通交易更为谨慎,购房人在立约前就应当充分考虑到自己的现在以及将来的支付能力变化。特别是在房市政策频繁调整的情况下,购房人对于政策可能调整,是具有一定的预期的。如果涉及商品房新房买



新华社发

卖,根据司法解释的精神,一般可以解除合同,而购房者不承担违约责任。出售方应当退还购房款及定金;如果购房者确实仅仅因为限贷升级的原因而导致无履约能力,那么一般来说可以解除合同,并且购房者的责任将会减轻。借鉴北上广的相关经验,根据实际情况购房者可以减轻违约责任,甚至不承担违约责任。

为买房假离婚 结果限购后两人吵崩

武苏珍是口碑地产古运店的负责人,也是杭州西湖法院特邀调解员中的房产专家。限购令出台后,她说她接触到的几类纠纷,其中有教训可以吸取。

有一对“夫妻”,在春节后离婚,离婚就是为了买房投资。

今年3月,两人看中市中心某老小区一套房产,当时老公付了意向金,但是迟迟没有签约,是为了进行多方比较。一拖拖到限购令出来。“杭州这次的房产政策在离婚方面堵住了上海等地的漏洞,特别对离婚情况也做了明确。这对夫妻因为假离婚还没来得及分割房产,男方名下有房,就不能再买了”,武苏珍说她从经纪人处了解到,后来因为没有买成房子,老婆怪老公,两个人吵崩了,大家觉得从这形势看短期内好像也不大会复婚了。

■专家建议:

武苏珍提醒各位父母,不要轻易把孩子的名字加到房产证上去。“这次也碰到此类问题,父母当年改善住房买下大房子时把孩子的名字一同挂进去,作为产权共有人。现在孩子长大在看婚房准备结婚了,政策一来,已拥有一套住房的单身人士也被限购了。”

武苏珍说,买家付了意向金之后,最好尽早去所委托的中介机构网签。近年来房产政策频繁,每次最懊悔的都是付了意向金而遭遇限购又买不成房子的人。

针对网上流传一种通过民间借贷方式来规避此次政策的方法,钱江晚报记者要提醒:这可是属于虚假诉讼,不仅会受到罚款、司法拘留等惩戒,而且所订立的合同也是无效的。

省电力公司 力推住宅采暖电气化

本报讯 虽然春天到了,夏天也不远了,但冬天靠什么取暖,永远是南方人最想解决的生存痛点之一。

在昨天举行的2017年浙江电力服务经济社会发展新闻发布会上,浙江省电力公司介绍了浙江电力公司2016年服务浙江经济社会发展的举措和成效,以及2017年的重要工作。记者从会上了解到,省电力公司将从今年起推动居民住宅采暖电气化。

省电力公司研究认为,电采暖具备热转换效率高、即开即热、可分区控制、技术方式多样等优势,无论是地暖还是墙暖,都有适用于各种户型的解决方案。今年,浙江省电力公司将主动对接房地产开发商、家装企业,全力推动新建全装修居民住宅采暖电气化,进一步改善和提升城乡居民的生活品质。

另外,省电力公司今年还将加快电动汽车充电基础设施布局,全年新建快充站154座、快充桩1175个,新建慢充桩2480个,在全省城市中心区逐步形成2公里公共充电服务圈。

本报记者 张颖 冯怡

宁波九龙湖 半程马拉松23日开跑



本报讯 4月23日,九龙湖畔将迎来万人马拉松赛。

3月31日,中梁首府·2017九龙湖(宁波)国际半程马拉松赛新闻发布会在镇海举行。总参赛人数达10000人的本届九马,是宁波地区最大规模的半程马拉松赛事,也是全国8大半马A级赛事之一。赛事宗旨为“健康、慈爱、环保”,自2015年第一届至今,九龙湖(宁波)国际半程马拉松赛已成功举办两届。今年的九马依然选址在有着“天然氧吧”之称的九龙湖畔开跑。

与往届相比,今年的赛事规模有所扩大,其中半程马拉松(210975公里)5000人、短程马拉松(12公里)1000人、迷你马拉松(3.7公里)4000人。

赛事形象代言人、世界冠军、北京马拉松三连冠孙英杰,亲临新闻发布会现场。孙英杰说,她曾经跑过九龙湖马拉松,参赛体验非常好,九龙湖风景很美、服务很棒。除了会在比赛当天和广大跑友一起完成比赛外,她还会在赛前来宁波九马训练营,和各位跑友一起备战九马。

本报记者 周文丹 通讯员 石全 禹平红