

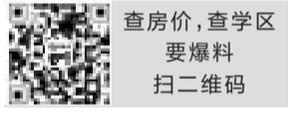
绿地华家池印囤车位,合理吗

本报记者 江嘉宜

“刚开盘的时候我就想买车位,但开发商硬是拖了两年,到快交付了才开始卖车位,且价格非常高,这让业主们非常生气。”近日,读者刘阿姨向本报96068热线投诉,称其购买的绿地华家池印,开发商囤积车位两年,就是为了卖高价。

“难道我们这些业主只能认栽,高价买车位?”刘阿姨气愤地说。只可惜,从法律角度来看,绿地华家池印的业主们维权很难。

在买卖房产过程中产生的诸多纠纷,都涉及到专业的法律问题。关注钱江晚报微信公众号“钱报杭州房产”(微信号:qjwbdc),或登陆购房宝网站(www.house178.com)专家咨询页,讲述您所遇到的购房疑问,多名资深房地产律师将会为您做专业解答!



开发商囤两年才卖车位 价格比最初允诺的高了许多

冲着华家池的地段,刘阿姨两年前高价购买了绿地华家池印,那时刚开盘不久。

“买房时我们就问置业顾问,车位什么时候开始卖,最好能跟房子一起买。”刘阿姨说,华家池附近不好停车,车位是必须买的,“当时置业顾问回复我说,马上就会卖车位,价格参照周边,很多业主都得到同样的回复。”

当时华家池的另外两个楼盘,卖房子的同时都在正常卖车位,滨江华家池负一层车位价格为35万元,负二层车位25万元一个,世茂天宸价格还要便宜些。

但绿地华家池印迟迟不肯卖车位。“去年9月份前后,有不少业主收到过置业顾问的通知,说马上要卖车位了,让业主准备好钱。”刘阿姨说,但后来因为楼市行情大好,绿地华家池印车位销售的计划又暂缓了。

直到今年8月,绿地华家池印才宣布车位开售,一个卖45万元。消息一出,业主群里顿时炸开了锅。刘阿姨说:“这时大家才恍然大悟,绿地就是囤着车位卖高价,这对业主太不公平了。”

业主维权难度大 绿地赢经济利益却失名声

今年7月27日,杭州市出台《关于进一步规范商品住房及其地下车位(库)销售行为的通知》(下文简称《通知》),实行地下车位(库)销售价格承诺制。记者从杭州市住房保障和房产管理局处了解到,绿地华家池印今

年9月申领10号楼预售证时,曾做过车位价格承诺,也就是业主在售楼处看到的,车位价格最高不超过49万元。

绿地华家池印目前并未有车位成交,且车位价格未超过承诺价并没有违规。至于置业顾问对业主做出的承诺,属于民事纠纷范畴。

为此,记者向多位律师咨询。在浙江君安世纪律师事务所俞瑛律师看来,根据《物权法》第74条规定,开发商对车位销售有自主权,可以通过出售的方式将车位转让给业主,这也就是说华家池印项目的开发商绿地有权自行决定是否销售车位、什么时候销售车位以及将车位销售给谁;至于车位价格,目前来看并未超过承诺价,没有违规。

“由于业主不认可当前的车位价格,建议业主先看看《商品房买卖合同》中是否有条款对车位这一项做出相关约定。若没有约定,仅是置业顾问的口头承诺,那么业主主张的权利将会缺乏依据。”浙江锦丰律师事务所滕玲玲律师指出,即便开发商之前对车位价格做出过书面承诺,这一承诺是否有法律约束力也存在争议,总体来说业主维权难度比较大。

绿地华家池印囤两年车位再卖高价,从法律上来说并不违规。当然,绿地虽获得了经济效益,但在这一事件中,其品牌声誉却不可避免地受损。

楼市纠纷 记者问律师



消费贷收紧 购房者难打擦边球

本报讯 今年8月,钱江晚报关于“房抵贷”(消费贷的一种)大量进入楼市的报道引起了广泛的关注。消费贷的流向受到监管部门的关注。

时隔3个月,在银监会等有关部门的严查和监管下,这种情况大有改观。记者询问了在杭的多家银行,均表示消费贷的审批已经全面收紧,类似“房抵贷”这样的大额抵押业务,大部分银行已经停止办理。而对各类消费贷,银行的审批和监管也越来越严格。想通过消费贷凑钱买房的购房者,不少都因打擦边球失败,放弃了购房。

记者了解到,此前,有的购房者是一次性找几家银行,分别以信用贷的形式借贷出三四十万元资金,凑到一百多万来支付房子首付款。随着银监会打击力度加大,购房者就很难再打这样的擦边球。

“从多家银行同时贷款变得更困难,银行会对个人的还贷能力做严格甄别。”一位银行工作人员告诉记者,“目前所有贷出去的钱,我们每一笔都会查,比如一些消费贷款的用户拿到钱之后,转到自己朋友的账户,再转回自己的另一个账户用于买房,两三笔进出账的追踪我们是查得到的。”而这种消费贷款用于买房的情况一旦查实,银行会上要求用户还清贷款并冻结他的额度,如果无法按时还清,则将做违约处理,还会记入个人的征信记录。 本报记者 楼肖桑

名医团队巡回亲诊,捍卫老年牙齿健康标准

本周末有大型爱牙活动,种植牙全套最低4999元

掉了多颗牙,不仅会直接导致咀嚼功能减退,营养摄取不足,还有可能导致发音功能障碍、面容显得苍老、消化系统紊乱。因此,很多缺牙的中老年人,会选择种植牙来进行修复。

缺牙不及时修复 邻牙也会遭殃

林大伯不久前刚做了全口种植牙。他说,在以往的缺牙十多年时间里,一日三餐都吃得很困难。现在种牙后,很多以前不敢碰的美食都可以吃了,不仅饱了口福,而且自己看起来也比以前更年轻,自己跟老伙伴外出游玩也更加有自信了。

林大伯说,年轻时没有什么口腔保健意识,到了50多岁,就先后掉落了三颗牙齿。但当时觉得缺几颗牙不要紧,也没当回事,如今回想起来,林大伯一脸懊悔。他说因为没及时修复缺牙,后来一口牙齿七零八落掉了一大半,咀嚼功能严重受损。

中华口腔医学会会员、格莱美齿科中心陈磊主任介绍说,人上了一定年纪难免会遭遇牙缺失。过去,中老年人牙齿掉了,也不当回事,总以为人老了,掉几颗牙是正常的。现在,随着人们的口腔保健意识的增强,很多中老年人牙齿缺失后,会



选择种牙。因为种植牙不仅美观、牢固、舒适、异物感小、咀嚼效率高,更易融合到口腔内,对牙体内的组织伤害更少,并且在恢复咀嚼功能、维护口腔状况方面均有较好的效果,这无疑将大大提高老年缺失牙患者的晚年生活质量。

种植牙 人类的第三副牙齿

据陈磊主任介绍,一般来说,老年人骨质相对疏松,牙槽骨吸收明显,但这并不意味着老年人就不能种植牙。事实上,相当一部分老年缺失牙患者是适合做

种植牙修复的。对于牙槽骨条件较差的患者,可以在种植牙手术前植骨以增加牙槽骨的高度及宽度,术后牙槽骨完全可以满足种植牙的要求。

对于老年患者,可以采用微创种植牙技术结合美国外科技术和现代3D数码成像技术,加上英国纳米纤维导管和美国纳米融合技术植入种植体。这种种植牙技术让种植体和人体组织完美融合,快速融入牙周组织,像真牙一样“长”在患者口腔,相容性极佳,具有坚固稳定、仿生美观等多重优势,获国内口腔界公认。

种植牙的优点是咀嚼效率高,让您

感觉很真实。种植牙是在缺失牙区用手术方式将人工材料的牙根(种植体)植入牙槽骨内,3~6个月后等牙根长住后,再在上面装上与真牙相似质料的烤瓷冠。种植后1个月内,尽量不吃过硬的食物,每半年去医院复诊一次,并注意保持口腔清洁,以免造成细菌感染,降低种植牙的使用寿命。

中老年人有福了 名医团队年终送福利

在我国,老年人选择种植牙齿的并不多,原因之一是价格昂贵。不过现在,中老年人有福了,杭州格莱美口腔年终答谢盛宴,为老年人送福利。名医团队巡回坐诊,国内外专家为您定制种牙方案。

通过本报健康热线预约报名的读者,12月2日~3日到院就可享受种植牙大咖及口腔权威专家亲诊,另外将获得以下福利:①免费挂号、拍片、全口专业检查;②种植牙全套,价格低至4999元;③中外口腔专家一对一免费咨询,设计种牙方案;④植体种牙全套包含基台+牙冠;⑤爱牙大礼包一份。名额仅限30个,额满即止。

本报健康热线:0571-85311084 本报记者 方云凤 通讯员 钱冰冰