

住房“被早逝”,70年产权、50年建筑年限虚设。我们担忧:等到30年后把房贷还清了,刚刚真正属于自己的房子却可能“非正常死亡”了。

建筑“被早逝”寿命缩为30年

□ 秦明明

住建部副部长仇保兴近期在第六届国际绿色建筑与建筑节能大会上指出,我国是世界上每年新建建筑量最大的国家,每年20亿平方米新建建筑,相当于消耗了全世界40%的水泥和钢材,却只能持续25-30年。

住建部产业化促进中心一名官员此前也曾表示:“国内住宅的平均寿命仅仅为30年。”

谁缩短了房子的寿命?建筑质量是原因之一,而地方政府盲目规划、拆迁卖地也成为众矢之的。

“短命”的房子

据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定,居住用地土地使用年限为70年;《民用建筑设计通则》规定,一般性建筑年限为50-100年,重要建筑和高层建筑主体结构的耐久年限高达100年。

中国建筑平均30年的寿命,不及英国建筑寿命1/4,不到美国建筑平均寿命1/2。据悉,英国建筑平均寿命可达132年,法国为102年,欧洲大部分国家为80年,设计更新较快的美国也达到60-70年。

住房和城乡建设部建筑节能与科技司司长陈宜明向媒体表示,房屋自身的建筑质量问题、政府的盲目拆迁是建筑“短命”的重要原因。

网友称之为“楼倒倒”、“楼脆脆”事件,直指房屋的建设质量。

业内人士指出,中国建筑质量个别项目确实存在一定问题,也有一些事故发生。不过客观讲,建国以后尤其是这十几年时间,我国建筑质量还是比较符

合规范的,虽然不是十全十美,但一般的房子,住50年都没什么大问题。

上海闵行倒楼事件刚发生后,人们一度怀疑是豆腐渣工程。不过,后来经过专家组论证,主要是由于施工程序错误造成地基压力差,坍塌更多是技术性、常识性错误。

相关人士强调,建筑寿命的大小缩短,其实主要表现为“年富力强”的建筑被拆除,“非正常死亡”,才是中国建筑寿命短的罪魁祸首。

中国建筑科学研究院研究员刘金砺对媒体表示,现在房屋出现建筑寿命短主要是有些地方政府要进行规划,要拆迁,建筑使用没有达到50年就被强行拆除了。

也有人指出,一些地方政府“为拆而拆”,通过拆迁改造,可以增加地方GDP,如拆一座桥建一座桥便加贡贡献了经济增长。一些地方政府还通过拆迁腾地卖地,带来巨大财政收入。

楼市“被火爆”

建筑寿命缩短、房屋拆迁重造,不禁让人们与房地产开发、楼市的火爆产生联想。



上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭表示:“近些年来,中国许多城市都同时存在两种现象:一边是新建建筑一片片地拔地而起,另一边则是老房子一排排地被拆迁。房地产开发与旧城改造,是我国建筑‘一枚硬币’的两面。”

国家统计局数据显示,去年我国房地产开发企业房屋施工面积31.96亿平方米,比上年增长128%。房屋新开工面积11.54亿平方米,增长125%。房屋竣工面积7.02亿平方米,增长55%。其中住宅竣工面积5.77亿平方米,增长62%。

此外,用于房地产开发的土地同样也在不断增加。值得注意的是,其中很大一部分新增土地来源于动拆迁。

中国指数研究院统计数据显示,去年全国60个重点城市共推出土地9968宗,同步增加15%,成交7158宗,同比增加71%。推出土地面积49018万平方米,同比增加33%,成交35996万平方米,同比增加66%。

杨红旭指出:“为了城市更新,地方政府有足够动力进行旧城、旧区、旧房、城中村改造。而为了获得市区优质地块,开发商也更愿意为动拆迁叫好、出钱、出力。”

一些城市旧城改造正在进行。其中,广州旧城改造引人关注,依据规划,广州将在10年完成旧城区约54平方公里的全面改造,已经吸引了新鸿基、保利、富力等开发商的提前布局。合肥近日也在酝酿旧城改造,总面积约为132万平方米。

产权年限被缩短



住房“被早逝”,70年土地使用产权有时候只能停留在纸上。

杨红旭表示,对很多商品房地产业主来说,在产权有效期内,自家的房子很有可能遭遇“被旧改”的噩运。

近日媒体报道,扬州建设不满8年的渡江西苑小区将要被拆掉重建。该小区建于2002年,共有两栋商品住宅楼,入住的业主时间大部分只有五六年,时间最短的还不到3年,就是满打满算也才8年。

当地国土资源局给出的解释说,该小区位于新老城区地带,为了提高城市品位,决定以挂牌出让的方式,引进开发商对该地区进行旧城改造。

无独有偶。南京市张家圩小区遇到同样情形,房子在2002年交房入住,2003年小区所在地块被卖给另一家开发商,如今同样被要求拆迁。拆迁让小

区居民还长达60年的土地使用权证变为一张废纸。

此外,即便不是遭遇拆迁,现时房屋使用年限同样在普遍缩水。拆迁腾出的土地被开发商开发建设之后,一些开发商将项目分成数期推出,造成部分后期产品的年限与首期产品相差达到10年或以上。还有一些项目,被开发商囤地捂盘,最终到买家手中,使用年限同样大大缩水。

那么如何才能将中国目前30年建筑平均寿命延长至70年,甚至更长时间呢?

业内专家建议,一是规划要科学。各种建设必须科学规划,具有前瞻性,经得起时间考验,防止建了拆、拆了建的乱象。二是质量要保证。建筑质量攸关民众的生命安全,把质量放在第一位,确保放心使用。

物业费官司业主多败诉,为什么呢?

□ 孙智超 高璇 张舒

“近几年来物业官司呈现井喷状态,其中一半以上调解,三成撤诉,两成判决。但不论从哪个方式来看,居民最终都要交纳物业费。就连赵本山这样的名人最终也交费了。”近日,沈阳市沈河法院民二庭法官张伟与记者进行了一番推心置腹的交流。居民打不赢物业官司究竟是因为什么呢?百姓依法维权怎样才能更有利呢?

你说服务不到位,证据呢?

业主抗辩关键词:“保安巡查不到位”“保洁不好”“大门不锁”“绿化不好”。

法官:物业服务这一块本身很多东西就是很模糊的,比如卫生,扫几遍算干净啊?保安,保到啥程度算是安全啊?比如业主总说园区丢车、丢东西了,却没有提交任何证据。我们也理解,其实丢个自行车很少有报案的,这就没有证据了,你这条理由法院就不能认可了。

记者:那业主要是拿来警方的证据了呢?

法官:有报警记录的,法院认可,一般情况下可以削减部分物业费。但是削减物业费的前提必须是你这个合同是有约定的,物业有安全保障义务,像承诺24小时监控之类。如果约定的安全保障义务仅是派两个人守大门,不包括巡查,不包括24小时监控,丢车后物业公司的过错就要小一些。

记者:再比如说,园区水池里不放水,原有绿地盖房子等,可以做抗辩理由吗?

张伟:这些抗辩其实都很难用证据



的形式给固定住,人家物业公司正常抗辩,我们夏天给放水,冬天为了保护管道不放水,也很正常。所以这些小的瑕疵抗辩很难能站住脚。

思考:物业服务是一种持续的综合服务,没有做到量化和细化。物业公司缩减服务项目和内容时,业主很难进行有效的监督,而收费和服务不相符,必然引发纠纷。

开发商的责任,谁来担?

业主抗辩关键词:“房子长毛、漏水”“对讲机不好使”“地面、墙面有裂缝”“物业合同我不认可”。

法官:房子存在质量问题,实际上是开发商没有履行完房屋买卖的合同义务,导致房子有缺陷。百姓找不着开发商,一想物业跟开发商关系“亲密”,就拒绝交物业费。

记者:但物业合同是开发商跟物业公司签订的,没有经过业主同意,业主也要认可吗?

法官:确实有很多业主都提这一点,但你必须认可。开发商假如盖了100套房子,暂时只卖出去3套,这个时候开发商是最大的业主,所以《物业管理条例》也允许它签订前期的物业管理合同。这个合同对所有以后入住的业主都具有法律效力,尽管你不知道,你没经过谈判,你也不赞同这个合同,但是如果物业公司仍在服务,那么这个合同自然的就对你发生法律效力。

记者:可如果100套房子全卖出去了,开发商就不是业主了啊。

法官:这时业主就需要做一件事:成立业主委员会,由业主委员会来选定物业公司。从业主委员会和新的物业公司签订物业服务合同那天开始算,原先的合同终止。

思考:开发商遗留问题,以及业主对业主大会、业委会缺乏认同感成为物业纠纷的主要诱因。

官司一打一大片,怎么办?

业主抗辩关键词:“物业费太高”“我家情况不同”。

记者:皇姑区某物业公司曾经在园区内张贴告示,称其已经与业主打了12场物业费纠纷官司,全部胜诉。它告赢这12家之后,再告成批成批的业主,法院

全都能支持它吗?

法官:法院对于每一个园区都不会轻易下判决,八成的物业费官司都是调解的。因为一旦形成了判决,这个判决对于以后所有的判决都有一个参考的作用。

记者:可对业主来说,各家有各家的情况呀。

法官:物业公司服务的是所有业主,法官不能认定它对不同业主的服务存在差异。物业对某个业主的诉讼官司要是赢了,就说明它的服务基本上是没有问题的。

如果你被物业公司告了,你不服,怎么办?一、让其他的业主给你作证,越多越好;二、让社区居委会给你作证;三、自己可以录像,可以拍照片。如果证据站得住,至少可以削减部分物业费,否则就是全额交纳。

记者:现在案子越来越多了吧?

张伟:是啊,有些物业公司把我们法院当工具了,这对业主很不利。现在我们基本有两个办法。一是根据物业公司每年的官司数量来判断。如果你这个公司总来打官司要物业费,这就说明你公司和业主的矛盾很大。我们就考虑整体让业主打折交纳物业费。二是法官与当事双方同时到现场去考察。当年曾经有个物业公司特别不好,我们法官到现场一看,认为那服务水平也就值5角钱,就判决按照5角钱交纳物业费,双方都心服口服。

思考:目前因法律法规不完善,不配套,许多疑难问题被回避。如业主大会和业委会的监督和指导、物业公司进出的程序、物业费的标准等问题,至今没有明确规定。

选个负责任的业委会是关键

记者:业主维权,怎样才更有利呢?

法官:其实,业主最应该办的,是找业主委员会召开业主大会,换一家物业公司,这能从根本上解决问题。我家所在的小区已经换了两个物业公司了,我感觉就是越换越好,物业费还越来越低,我家车库门后半夜没关门都有人给我打电话提醒,哪有还不满意的。

记者:但是这个程序非常难走,咱一个小区住着大家都不认识,再说我有没有时间啊,愿意不愿意凑这热闹啊……

法官:对,最关键就在于业主委员会得真正负起责任。否则就需要先把业主委员会炒了,再重新召开业主大会选业主委员会。

记者:那么业主有没有责任呢?

法官:我认为有。现在有很多业主,服务再好我也不满意。比如领秀e家,我们去现场,业主挑毛病挑到啥程度,说地上有烟头。其实现在的物业服务真的达不到那么细的程度。还有一家,丢了一次自行车,以后所有的物业费都没交过,一要就提自行车的事,可手里啥证据都没有。

记者:这样就僵住了。

法官:这也是法院多数支持物业公司的一个很重要的原因。整个园区就少数几个人欠费,说明大多数人还是认可物业的,物业既然付出了劳动,你就应该给人家工钱。

思考:没有业主的合作,物业就无法生存;没有物业的服务,业主生活就一团糟。物业与业主的PK,其实没有赢家。

新房“缩水”隐蔽性更强 专家开方破解典型现象

□ 范春生

近来一些房地产开发商开发的新房“缩水”现象明显增多,且“缩水”隐蔽性更强,从居住面积到使用年限,从园区配套景观到房屋举架高低等,既侵犯了购房者的合法权益,也引发大量诉讼。对此,专业人士道出新房“缩水”的四大典型表现,并开出“药方”予以破解。

辽宁隆丰律师事务所律师王乃龙有着多年处理房产纠纷的经验。他结合现实生活中的真实案例,指出房屋“缩水”的四种典型现象,一一进行剖析破解。

案例一:屋子变小。前不久,沈阳市民刘先生买了一套商品房,建筑面积

141平方米,使用面积112平方米。交房后,刘先生觉得房子面积有问题,就找到一家房产测绘公司重新测量,结果房子的使用面积只有106平方米,比销售合同整整少6平方米,缩小4%。然而,由于合同约定可以退房的条件是建筑面积误差超过3%,而不是使用面积,刘先生有苦说不出。

王乃龙说,根据有关司法解释,房屋使用面积或建筑面积与约定面积不符时,合同有约定的按约定,无约定或约定不明确时,误差比例在3%以内的,双方据实结算;若超过3%,买房人可提出解除合同要求开发商无条件退房,并返还已付购房款及利息。他建议,如果消费者的退房请求被拒,可通过消协责成开发商按规定执行,

也可向法院提起诉讼,要求强制执行。购房者为避免吃哑巴亏,在签订购房合同时应该认真核对条款,要把建筑面积和使用面积都作约定。

案例二:被忽略的“使用年限”。一些购房者在拿到新房的房产证后,经常发现,房产证上标注的使用年限是四几十年,或五几十年,而非一般住宅土地的70年。使用年限“缩水”,让购房者有被欺骗的感觉。王乃龙表示,通常开发商从政府部门取得土地使用权后,楼盘均有一定的开发建设期,所以购房者取得房屋的土地使用年限都不会是70年。只要消费者购买的是民用住宅,就不需过于担心使用年限的问题。

他建议,为避免不必要的麻烦或

担忧,购房者应将土地使用期限作为开发商的一项陈述事项写进合同,在购房合同中明确土地使用年限“缩水”、占地范围有误差等情形下的处理方式。

案例三:消失的花园和“缩水”的游泳池。一般购房者经常遇到这样的情况:开发商预售房时,按照楼盘规划图,显著标明建有花园甚至游泳池,这成了吸引合同成交的重要因素。然而入住后才发现,中意的小花园被改了规划,彻底消失,游泳池也缩水,规模变小。

王乃龙提醒,楼盘广告属于宣传资料和销售广告,购房者在购买商品房时应当注意收集这方面的材料,如交付的房屋与宣传资料和销售广告不符,购房

者可以联合小区业主,以集体诉讼的方式要求开发商承担违约责任。

案例四:房子变矮。沈阳市民郝俊在看某处楼盘的样板间时,被高挑的房顶和开阔的空间吸引,决定买下这个楼盘的房屋。在房屋买卖合同中,开发商承诺,房屋的层高是29米。可是交房后郝俊发现,开发商给他的房屋质量保证书注明的层高只有28米。

王乃龙认为,由房产管理部门提供的商品房买卖合同范本中,一般没有明确约定层高“缩水”开发商应如何承担责任,要求开发商将层高恢复到合同约定的高度也不现实,因此购房者在签订购房合同时对层高“缩水”问题,要明确约定违约的赔偿方式和数额,以便更好维护自身的合法权益。