

# 楼市洗牌时代悄然开始

## 开发商一房多卖卷资跑路 业主维权看律师支招



事件回放:

### 一房多卖后 开发商卷款跑路

“刘城跑了!”业主提到的刘城,是舜耕名筑的开发商山东恒华置业有限公司的法人代表。11月17日,舜耕名筑的开发商刘城被传出跑路国外,没几天,工地停工。得知消息的业主纷纷赶来看房子,自发登记业主信息时,他们却意外发现,自己的房子还属于别人,甚至一套房子在四五个人的名下。

一房多卖后,开发商玩起了“人间蒸发”,舜耕名筑5栋尚未交付的商品楼,极有可能以烂尾收场,众多还在还贷的业主更是焦头烂额。

济南舜耕名筑的开发商恒华置业因牵扯多方超过千万元的巨额债务纠纷,涉嫌一房多卖等不法行为,目前部分楼房已被法院查封,该楼盘的网签和所有销售行为已停止。

无独有偶,前不久省城合肥出现多处因资金链问题而导致的开发商跑路风波。2011年11月18日下午,合肥华懿房地产开发有限公司携款出逃的帖子出现在网络上,据初步统计,该开发商董事长童长风已涉及12亿资金,并怀疑已携款跑路。

合肥蓝钻尚界开发商因拖欠工程款,抵押房子还不上债务而跑路,此后又有香港广场开发商跑路、合肥安徽景都置业开发商跑路。不仅如此,六安、宣城、长沙、温州、陕西等多地均现开发商跑路现象。

开发商跑路的背后折射出国家对楼市调控的力度和决心。今年以来,随着楼市调控深化,加之年底银根紧缩,二三线城市中小开发商资金压力比往年更大,多地出现开发商“失踪”或停工现象。

有关业内人士认为,“年底二三线城市中小开发商‘破产潮’或将出现,部分限购城市有可能出现大批烂尾楼,中小开发商今年冬天会更艰难。”

在楼市调控和信贷收紧的双重压力下,二三线城市楼市隐现小开发商破产潮。由于高周转率和非传统融资渠道的优势,大开发商兼并收购或将进一步加强,房地产行业的大洗牌已经悄然开始。专家分析说。

## 应对开发商跑路 看律师支招

房产洗牌的同时,开发商跑路等一系列问题也在不断暴露,购房者的权益可能也会受到不同程度的侵害。主管部门似乎也在加强监管,从网签到预售资金监管,这些措施都是为了保护购房者的合法权益。特别是今年4月开始实施的预售资金监管,是为了避免项目烂尾,防止业主的首付款打了水漂。

除了依靠主管部门的强力监督,作为购房者,必要时更要拿起法律武器维护自己的正当权益。

对于购房者、债权人该如何维护自己的利益,国杰律师事务所律师马相龙认为,最终房子归业主所有是不成问题的。

“准业主要维权的话,应该‘抱团’起诉开发商,要求冻结业主所有的住宅。”而其他债

随着限贷、限购等楼市调控政策的延续,各种开发商“跑路”接连不断,刚平静的跑路风波,又因济南舜耕名筑开发商的失踪再度掀起。一次又一次的开发商跑路,不时地刺痛着一批又一批的业主神经。

和之前的跑路有所不同,此次因为开发商跑路而受到媒体关注的楼盘——“舜耕名筑”,却被发现有房子被三卖四卖甚至五卖。开发商人间消失后,尚未交付的房子究竟归谁?层层监管之下,开发商为何能瞒天过海,一房多卖?为何开发商频频跑路?屡受打击的业主又该如何维权?



(资料图片)

### 夫妻之间赠与房产也需办理变更手续

网友“珍爱泉源”:夫妻之间赠与房产也需要像普通人一样办理过户手续吗?没过户可以撤销赠与吗?

**律师解答:**我国婚姻法规定了三种夫妻财产约定的模式,即分别所有、共同共有和部分共同共有,并不包括将一方所有财产约定为另一方所有的情形。将一方所有的财产约定为另一方所有,也就是夫妻之间的赠与行为,虽然双方达成了有效的协议,但因未办理房屋变更登记手续,依照物权法的规定,房屋所有权尚未转移,而依照合同法关于赠与一节的规定,赠与房产的一方可以撤销赠与。(淦丹丹)

### 婚内共同房产能否过户至个人名下?

家住塘沽紫云园的何先生计划购买一套房子,其妻子王女士提出如果买新房子,那么位于紫云园的房子需要过户到自己名下。对此,何先生并无异议。但是何先生说,紫云园的房子是他们夫妻结婚时所买的婚房,应当属于夫妻共同房产,何先生想问“夫妻共同财产”能否办理过户手续作为个人财产登记在妻子一人名下吗?

**律师解答:**根据《婚姻法》规定,夫妻可以对婚姻存续期间的财产作出约定,只有该约定是真实合法的,该约定就可以作为确认夫妻财产归属的依据。因此,何先生可以与其妻子王女士签订协议,对房产的归属作出约定,然后双方凭协议到房产登记机关办理过户手续。(刘纯)

### 男子花13万元装新房 离婚时能要回装修款吗?

“难道我结婚就是给她装修房子?”家住北碚的张立(化名)昨日说,2009年,他与妻子结婚,妻子家买了一套房作为他们的新房。张立出了13万元装修新房。如今两人闹离婚,张立希望要回13万元的装修费却遭到了拒绝。

贺天强律师认为,如果新房是婚后买的,属于夫妻双方共同财产。他们离婚时,张立有权利要求分割房产。他们结婚后,张立为家里出钱装修也是应该的。如果张立想要回装修费,只有找王莹私下协商解决。贺天强律师还认为,张立如果有证据证明装修款中有6万元是借的,那么,因为这笔钱发生在婚后,属于夫妻共同债务,离婚时他们应该共同偿还。

(据《重庆商报》)

### 房子未完工 装修老板跑路如何解决

陈女士在接房后与一家装修公司签订合同后,支付了80%装修款,而对方不按照合同约定的进度施工,还一拖再拖,如今装修队老板携款跑了,再也无法联系,不知道该怎么办?

律师认为,装修公司应严格按照合同约定进度施工,如果逾期,业主有权要求对方承担相应损失。目前,联系不上对方,陈女士可向该装修公司发送律师函,要求履行合同。否则,陈女士有权解除合同,要求装修公司赔偿所产生的损失。(据中新网)

地产实行的是预售制,根据相关规定,没工商登记、税务登记,资质不全、手续不全,开发商不能施工。

第二,选品牌开发商更放心。开发经验丰富、业内声誉好的品牌大开发商相对资金实力比较雄厚,而一些转型不久的中小开发商则比较警惕。特别是一些负面消息比较多、曾经发生过事故的开发商,在做购房选择的时候就要多加小心。

第三,及时申请查封房产。如果前期没有把好关,因为种种原因选择了缺乏责任感、资金链脆弱的开发商,购房者千万不能一味地怨天尤人,相互抱怨,必须马上拿起法律的武器来维护自己的合法权益。

(综合)