

购买房屋对于每个家庭来说都是一件大事,不仅因为房屋是人生中的一项重大投资,更重要的是,房子还是一家人在很长一段时间的安居之所。买什么样的房子?在预算许可的情况下,很多人认同李嘉诚“地段、地段还是地段”的置业黄金法则:优先考虑市中心,其次是区域中心,再其次是轨交方便、配套成熟的区域。要提醒购房者的是,除了关注地段、交通、配套之外,还要特别关注房子可能存在的一些隐蔽“污染”:比如附近是否存在工业污染,房内是否曾发生过恶性事件等。

小心,别买到“污染房”!



内 污 染

发生过恶性事件的房子要慎买

背景回放:

曾先生一家买房后,经好心的邻居提醒,才知道购买的房屋内曾发生过恶性凶杀事件。曾先生一家一开始还不相信,直到派出所民警上门核查,才相信这一切是真的。了解到真实情况后,曾先生与卖家联系,卖家却矢口否认房屋内发生过凶杀案。

该案曾被沪上多家媒体报道:32岁的孙建国由于在做生意过程中与其母亲吕桂勤和弟弟孙兴国产生矛盾。2010年7月23日,兄弟间再次发生争执,孙建国在租屋内用锤子、尖刀等凶器将母亲和弟弟两人残忍杀害并抛尸。后孙建国被上海市第一中级人民法院以故意杀人罪判处死刑。这套位于浦东新区花山路,曾发生过如此残忍血腥凶杀案的房子,被业主委托给远离该房屋的中介处挂牌出售。2010年12月,曾先生花了91万元,其中贷款48万元买下该房。本想等原本租住的房子租约到期后,稍微装修后,搬新家。

了解真相后,曾先生一家十分害怕,孩子刚满一周岁,全家怎么敢住在该房内。曾先生找到卖家要求“退房”,卖家不肯。如今,曾先生只好委托律师通过诉讼途径维护自己的权利。

类似案例

不明真相买下“凶宅”

法院以卖方欺诈为由撤销购房合同

2007年9月,家在四川省自贡市的李某经成都一家中介公司向房主刘某夫妇交付了购房定金5000元,签订房屋买卖合同。10月12日,李某支付了全部房款。第二天,李某聘请装修公司进屋装修时,邻居一位大妈悄悄告诉他,2004年这套房子,刘某夫妇20岁的儿子将一名到他家做客的10岁小女孩杀了,还残忍地将小女孩的尸体肢解成多块后藏在屋顶上的水箱边,好几天后尸体才被邻居发现。

从此以后夜不能寐的李某多次找刘某夫妇商量退房事宜,结果均遭到拒绝,无奈之下只能向法院提起诉讼。李某说,整个房屋买卖过程中,刘某夫妇从来没有提及房屋曾发生过如此恶劣凶杀案的事实,属于刻意隐瞒事实。现在,该房屋的价值因凶杀案实际上已经极大降低,因此,刘某夫妇的欺诈行为已严重损害了他的财产权益和精神利益。

刘某夫妇辩称,自己卖的是房子,不是房子的历史,买卖过程中,他们没有义务主动告诉买方这些情况。

根据《中华人民共和国合同法》第六条“当事人行使权利、履行义务应当遵循诚实信用原则”之规定,被告刘某夫妇在出售其房屋时应当遵守诚实信用原则,向原告李某告知房内曾发生过凶杀碎尸事件的事实。最后,法院判定,被告刘某夫妇未履行告知义务,其行为就构成欺诈。因此,原告要求撤销购房合同、退还购房款的请求符合法律有关规定,法院应予以支持。同时,由于原告订立合同时没有全面了解房屋状况,对纠纷的酿成亦有一定责任,故其应承担部分诉讼费用。

律师提醒

如何避免买到“凶宅”

上海申骏律师事务所赵星海律师提醒购房者:交易之前买方向对房屋进行充分的查询了解,列举几类房产交易过程中相关信息的查询方法。

一、产权登记信息:目前的不动产登记制度使得购买方可以前往房地产交易中心查询欲购买房屋的产权登记情况:如房屋权利人、权利人取得时间、土地、房屋性质、抵押登记、司法限制等信息;携带任何本人本人身份证即可;费用5元~20元。

二、户籍信息:户籍信息原则上需要律师进行查询,但是大部分派出所都可以接受购买方携带房产买卖合同原件查询该房屋的户籍信息;也可以在买卖合同签署前,业主携产权证原件陪同购买方一起前往进行查询,了解该房屋内户籍情况;不聘请律师,则无费用产生。

三、水电煤物业管理费:建议直接致电相关热线电话进行查询,告知热线客服人员需要购买的房屋地址即可:如上海供水热线“962740”等;物业管理费等可到物业公司进行了解;无费用产生。

四、对于凶杀等恶性事件,如果需要查询就有比较大的难度了。因为该类刑事案件不对外公开,非正常死亡事件也涉及到个人隐私等问题无法查询,即便聘请律师往往也无法调查得到。比较好的方法就是在签署的买卖合同当中,明确约定要求业主告知有可能影响到该房屋居住及交易价值的重大事项:比如近期是否发生凶杀案件、房屋周围是否有不适合居住的情况及因素等;买卖合同中应同时约定,如果该业主没有如实告知的话,购买方有权解除买卖合同并要求业主承担违约责任。(据《房地产时报》)

外 污 染

污染源附近的房子要慎买

背景回放:

去年9月初,康桥地区部分儿童陆续被发现血液含铅量超过正常指标。此后有关部门对当地1306名儿童进行血铅检测,发现49名儿童血铅超标,其中以1岁到3岁儿童为主。

康桥镇康花新村有30余名儿童检查出血铅超标,最小的只有7个月,最大的11岁。康花新村紧靠着康桥工业园区,周边工厂林立。

2月25日,上海市政府正式公布浦东康桥地区部分儿童血铅超标事件

的调查结果,依法追究有关企业责任。联合调查组调查表明,康桥地区主要涉铅企业有3家,分别是上海江森自控国际蓄电池有限公司、上海新明源汽车配件有限公司和上海康硕废旧物资利用有限公司。

联合调查及专家评估认定,康桥地区环境中铅含量升高主要是由于江森自控公司、新明源公司等企业所排放的铅污染物在环境中长期积累所致,其中江森自控公司是该地区主要的铅污染源。根据血铅超标儿童分布、大气铅排放状

况和土壤铅积累趋势,康桥地区儿童血铅超标与江森自控公司铅排放有较明显的关联,与新明源公司铅排放有一定关联。此外,康硕公司等其他铅污染源对环境也有影响。

据报载,康花新村在安全防护距离之外,最近的一个角离江森的车间有730米。

目前江森自控公司、新明源公司已按要求停止涉铅生产经营活动。康硕公司已停业搬离原场地,浦东新区政府责成康硕公司限期修复原场地中已受污染的土壤。

购房提醒

“宝宝房”差点变成“废气房”

如果欲购房源在工业区附近,购房者必须仔细考察周边是否存在可能的污染源。小心买到“污染房”。

李小姐就差点买到“污染房”。之前她看中莘庄工业园区附近某小区,房型好,小区绿化率高达50%以上,价位也能接受。李小姐已经准备出手了,下定前无意中到小区论坛溜了一圈,结果发现小区业主在论坛上纷纷抱怨园区里某企业经常排放废气,屡次投诉不改。一到夏季,空气里就弥漫着难闻的香精味。李小姐吓了一大跳,考虑到以后要自住很长一段时间,为了家人和宝宝的健康,还是坚决放弃这套原本十

分动心的房子。

要提醒购房者的是,污染一般可分为大气污染、水污染、废弃物污染和土壤污染等。大气污染、水污染和废弃物污染等问题一般都比较直观,通过感官就能发现。土壤污染具有隐蔽性和滞后性。它往往要通过对土壤样品进行分析化验和农作物的残留检测,甚至通过研究对人畜健康状况的影响才能确定。

日本第一号公害病“痛痛病”,又名“骨癌病”,实际上就是由镉引起的土壤污染导致的慢性中毒。由于上游铅矿的含镉选矿废水和尾矿渣污染了河水,使其下游用河水

灌溉的稻田土壤受到污染,产生了“镉米”,人们长期食用后发病,全身骨痛,痛不欲生,却查不出原因,经过约20年之后才发现是由重金属污染导致。

此外,重金属对土壤的污染基本上是一个不可逆转的过程,许多有机化学物质的污染也需要较长的时间才能降解。被某些重金属污染的土壤可能要100年~200年时间才能够恢复。

因此,购房者在买房前一定要仔细做功课,除了调查现在周边是否存在污染源外,如果该区域曾存在过化工厂,购房时也要慎重。

提示

尽量避免买在两类地块上

一、尽量不要购买紧邻工业园区的房屋。虽然根据我国规定,居住区距离企业的安全防护距离依据企业规模的大小,最近为300米,最小

为1000米。但实际上,一些废气、污水的排放都会对该区域的生态环境造成破坏,一旦土壤被污染,更是长时间无法修复。

二、建房的地块前身曾建过化工厂、冶炼厂的,这类情况一般不容易知晓。可以请教附近居住过较长时间的老年居民,或者可以去档案馆查询。