

香江帝景： 西班牙院子开园啦

楼市工作室
 负责人:张晗
 电话:13569703206
 E-mail:xyrb3206@126.com

林语堂先生在《来台二十四快事》中写道：“宅中有园，园中有屋，屋中有院，院中有树，树上见天，天中有月，不亦快哉。”无论是北京的四合院、上海石库门的天井，还是山西的乔家大院、广州关西大屋的内院，院落情结已深刻渗入中国传统住宅观，承载了国人对“家”的精神寄托。

城镇化进程的加速，让城市中中原有的院子被高楼取代。自然生活空间日益缩小，生活乐趣不断被压缩，随之逝去的还有院落生活中人与人之间的亲密。幸好，还有香江帝景。作为【西班牙院子】的创造者，香江帝景通过对院子文化的追溯、研究与传承，重拾数千年来国人的院落情结，并创造性地以西班牙风情予以雕琢，带您慢慢地、细细地品味院子里的生活趣味。

在庭院中，独享一个人的静谧。植三两翠竹，养一缸红火的锦鲤。等阳光塞满院子后，品一壶略带回甘的柠檬茶，嚼几片自制的巧克力茶饼，伴着充满灵性的久石让，读几页书，或者什么都不做，呆呆的识鱼之乐。只有见惯天下的人，才会在这里会懂得“坐井观天”的乐趣。

在院子里，与身边人安享愉悦。偌大一个闲闲的院子，种上一两树芭蕉或腊梅，懒散地放几个石座。引朋入内，与友人听风赏月、煮酒赏花，与爱人喃喃私语，忆起当年情话，谁说不是是一种福分？

在院落间，与家人分享你的爱。月上枝头之时，与一家老小话家常，叙叙天伦。最远的感情不过是陪伴，将那些恼人的会议、报表留给明天吧。您知道，最绵长的快乐并不来自成就，而是院落中家人发自内心的笑脸。

在多维度的院落空间，每个人都是生活的主角。香江帝景·西班牙院子，让庭院不再单单作为功能性配套，而是经过仔细丈量生活空间，用对居者的最高诚意，让您和家人最大限度享受院落生活。

园林实业联手知名上市公司广州棕榈、河南鑫苑物业，李嘉诚御用风水大师麦玲玲亲任风水顾问，倾力打造西班牙风情墅区——香江帝景。二期1升级力作——西班牙院子，为有缘人量身定制您专属的院子生活。5月31日，香江帝景·西班牙院子正式开园，特大惊喜当天揭晓，敬请期待。
(综合)



住建部发新版购房合同

更加注重买房人权益保护

近日，住房和城乡建设部和国家工商总局联合发布了新版《商品房买卖合同(预售)示范文本》《商品房买卖合同(现房)示范文本》，新版合同更加注重买房人权益的保护。

住房和城乡建设部相关负责人表示，与2000年的合同示范文本相比，新修订的合同示范文本更加突出平等维护买卖双方合法权益，在明确双方义务的基础上，更加注重买受人权益的保障。

新版分“预售”和“现房”两个文本

记者看到，新修订的合同示范文本分为预售合同和现房合同两个文本。在新的合同示范文本中，完善了商品房交付条件和交付手续，增加了房屋交付前买受人查验房屋的环节，明确了出卖人的保修责任和最低保修期限。此外，新的合同示范文本细化了业主对建筑物专有部分和共有部分享有的权利。在预售合同中新增了商品房预售资金监管条款，明确出卖人应将出售商品房的全部房款存入预售资金监管账户，有效防范交易风险。

此外，新的合同对签合同过程中容易忽视的问题进行了提示，比如说，让卖方对所售房屋不存在“一房多卖”“司法查封”、房屋地基基础和主体结构问题等作出承诺。而买房人则承诺，使用期间不得擅自改变房屋用途和承重结构等。

新合同要求卖方提前告知

对于以前开发商说一套做一套的手法，新预售合同也有所针对，要求卖方将合同签订和发生的规划设计变更、预售合同登记备案情况等重要事项告知买房人。一旦开发商侵害买房人的权益，买房人能够更早知晓，同时也能够更早介入，维护自己的权益。

对于法律法规没有明确规定的事项，新合同也引导买卖双方自行约定，避免引发纠纷。比如说，针对法律法规规定不详、买受人又最为关心的小区公共服务配套设施建设完成情况，小区内车位、车库、会所等配套设施的所有权归属，室内空气质量、建筑隔声标准等房屋质量问题，合同示范文本引导买卖双方进行约定，明晰权利义务关系。



“一房多卖”需支付高额赔偿金

新合同还把买卖双方的违约责任进行细化，比如说，明确解除合同的条件、程序以及利息计算方式。新合同引入惩罚性赔偿金内容，对存在“一房多卖”、房屋主体结构不合格给买受人造成损失等严重违约情形的，开发商除退还买房人已付全部房款和利息外，还要支付已付房款一倍或者买受人全部损失的赔偿金。

针对房屋买卖中极易产生纠纷的口头销售承诺，新版的商品房预售合同中也第一次提出了明确禁令：不得采取分割拆零销售、返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房；不采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。

不过，虽然住建部对购房合同出了示范，但开发商是否采用是另一回事。由于这一合同不是强制执行，开发商大多都会选择对自己有利的条款，同时删除一些不利条款。而购房人一般都处于弱势地位，在法律细则上也很难和开发商的法律团队匹敌。买卖双方公平交易地位的形成仍然需要时日。
(据《北京青年报》)

依法查处 坚决叫停

两部委明确小产权房不存在转正可能性

近日，国土资源部、住房城乡建设部联合召开坚决遏制违法建设、销售小产权房问题视频会议，明确对在建、在售的小产权房坚决叫停，并依法查处。这是继5月23日两部委联合下发《关于坚决遏制违法建设、销售小产权房的紧急通知》，官方又一次强调小产权房的非法身份。

国土部副部长徐德明在会上称，小产权房在建、在售势头依然不减，而且最近还有强力反弹的势头，这源于很多人对三中全会的有关规定并没有正确解读。

其中三中全会《决定》提出，在符合规划和用途管制前提下，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价。保障农户宅基地用益物权，改革完善农村宅基地制度，选择若干试点，慎重稳妥推进农民住房财产权抵押、担保、转让，探索农民增加财产性收入渠道。

徐德明表示，《决定》提出要建立城乡统一的建设用地市场，但具体的集体经营性建设用地的入市，必须以严格用途管制符合用地规范为前提，“这是大前提，是前置条件，是硬杠杠，决不能违背，更不能逾越。”而小产权房恰恰无视法律，逾越红线。

他强调，必须立即行动起来采取措施坚决遏制小产权房在建在售行为。最近一段时间，各省区市要集中精力，集中时间，选择一到两起顶风违法继续实施建设和销售、情节恶劣的案件，直接予以查处，依法从严从重处理，向社会公开曝光。

不过，对于已经购买小产权房的历史遗留问题，此次视频会议并没有给出解决方案。
(据新华网)