

“所见即所得、交房即交证” 现房销售或将“跨”出一大步

今年全国住房和城乡建设工作会议提出“有条件的可以进行现房销售”。此后河南省提出,以郑州、开封为试点,积极探索预售制度改革和现房销售。此后,湖南省、山西省也开始探索现房销售试点。9月,雄安新区宣布取消商品住房预售,实行现房销售,实现“所见即所得、交房即交证”。

购房者还没收到房,其购买的期房就降价近一半,这是近期发生在广东惠州的事,开发商通过返首付的方式大幅度降价,引起了不少该楼盘早期购房者的不满。目前这一行为已被当地住建局叫停。不久前,武汉也出现了类似的情况。

房地产市场进入调整期后,老百姓购买期房的风险问题越来越突出,一些购房者甚至觉得买期房一“坑”接一“坑”。由此,取消商品房预售制度,实行现房销售的呼声也越来越高。而9月,雄安新区宣布取消商品住房预售,实行现房销售,实现“所见即所得、交房即交证”,也让购房者看到了现房现售的曙光。

一手交钱 一手交房

当下,不少购买期房的业主都有些“焦虑”,他们最关心的还是其购买的楼盘能否如期保质收房、拿证。这其中管住钱——预售资金,非常关键。

近期,一些人在网上留言问

向其购买的商品房预售资金是否进了监管账户,资金使用是否有异常,资金余额能否支撑到房屋完工?

对此,首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长、北京市房地产法学会副会长兼秘书长赵秀池认为,房屋预售资金监管



山西太原一楼盘开盘,销售人员为客户推荐户型。

增加了企业融资成本,因此个别企业便想办法逃避监管。未来,还应该更多采用市场管理手段监管商品房预售资金。另外,期房出现的问题应该从信用体系、住房质量法规体系建设等方面来解决。

商品房预售源起于香港,20世纪90年代,内地住房制度改革初期,引入了商品房预售制度,为房企融资提供了支持,提升了资金使用效率,也进一步促进了商品房市场发展。购房者也可以更低的价格购房。但与此同

时,购房者也面临更多风险。

近年来,实行商品房现售制的呼声越来越高。中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组组长邹琳华表示,随着房地产行业迈入新发展阶段,行业亟须新发展模式,尤其是进入存量时代以后,房地产市场进入了“买方

市场”,购房者拥有更多话语权,推动着市场主动选择现房销售,推进现房销售是民心所向。

“相比于预售制,现房销售更符合大众对商品房销售的期望,‘所见即所得’更符合购房者的置业意愿。”中指研究院市场研究总监陈文静表示。

从房地产行业来看,现房销售模式下,房地产开发企业的高周转模式难以为继,现房销售有助于降低开发企业的资金杠杆。

易居研究院总监严跃进认为,雄安新区正在探索“新型住

房制度”,推进“现房销售+精装交付+交房即交证”模式是其中一个重要内容。这种模式对于购房者有积极作用,其购房的便捷性明显增加,购房款支付后,就可以直接入住,且有不动产权证,这样就使得购房的权益得到极大的保障。在他看来,这一模式不仅适用于雄安,也适用于全国其他城市。相较于其他区域,雄安新区作为国家级新区,且为从“零”开始的全新建设区,由于一系列政策加持,推动现房销售的政策可以实施得更加彻底,这也将为其他城市提供经验借鉴。

赵秀池认为,雄安新区现房销售对其他地区有一定借鉴意义,但能否实现,能否推广,还有待市场检验。

现房销售试点 逐渐扩大

随着雄安新区提出取消商品房预售,更多地区也在期待商品房现售可以更广泛地推广。

但业内人士认为,当下,商品房预售仍是我国商品房销售的主流模式。不少房企的资金链都较为紧张,多家房企的债务虽然展期,但资金压力仍然较大,实行现房销售的难度较大。

但一个可喜的变化是,现房销售试点的“朋友圈”正在逐渐扩大。今年1月,全国住房和城乡建设工作会议提出“有条件的

可以进行现房销售”。今年2月,河南省提出,以郑州、开封为试点,积极探索预售制度改革和现房销售。不久前,湖南省、山西省也开始探索现房销售试点。

“未来现房销售或是探索行业新发展模式的重要方向。”陈文静表示,整体来看,未来商品房预售制度改革或将成为新发展模式的重要内容,但在金融配套政策到位以及解决部分核心城市可能出现的供给断档问题之前,全面推行现房销售的可能性较小,预计短期仍将通过在核心城市的部分项目进行试点或者在部分地区小范围落地执行的方式推进。

“不能把期房销售一棍子打死。”赵秀池认为,商品房预售与现售是两种销售方式,也有相关法律保驾护航,应由市场自发选择。期房销售的优势在于,期房预售资金是房企低成本的融资渠道,对购房人而言,通过购买期房可以锁定较低的房价。在当前楼市状况下,“一刀切”地实现现房销售,恐怕会使房地产行业雪上加霜。

买房对于每个家庭来说都是大事,如何规避风险保障权益?有购房者建议,在购房协议期内设冷静期。还有人建议,严格规范达成退房协议后的退款周期,杜绝开发企业故意长期占用首付款的行为。

据《中国青年报》

恶犬小区内伤人,究竟该谁担责

法律专家解读幼童遭大型犬撕咬事件

10月16日上午,四川成都崇州市一小区内发生大型犬撕咬女童事件,引发社会热议。

当日晚些时候,崇州警方发布通报:邓某与女儿唐某在小区楼下行走时,遇一黑色犬只和一只白色犬只,黑色犬只对唐某发起攻击,将其咬伤。经诊断,唐某全身多处咬伤,右肾挫裂伤,右侧肋骨骨折。经全力救治,已完成伤口清创手术,生命体征平稳。医疗救治专家组将根据检查情况完善后续医疗救治措施。

据媒体报道,有参与会诊的医生说:“两岁多孩子的皮肤娇嫩,整个右侧有达20多处的咬伤,最长的有8厘米,真是让我不忍直视。”

人们在同情女童、谴责恶犬伤人的同时,不禁发问:犬主人是否涉及刑事责任?此事发生在居民区,物业公司要不要承担连带责任……为此,记者采访了业内专家。

恶犬主人 应负什么责任

“从网上流传的监控视频看,黑色犬没有拴狗绳,且没有看见狗主人采取任何安全措施。根据民法典相关规定,狗的饲养人或者管理人应当承担赔偿责任、消除危险等民事责任。侵权责任属于民事责任,被侵权人可以要求犬主人赔偿医疗费、营养费、误工费、精神损害

抚慰金等。”曾接触过此类案件的京都律师事务所律师常莎说。

民法典第一千二百四十五条规定:饲养的动物造成他人损害的,动物饲养人或者管理人应当承担侵权责任;但是,能够证明损害是因被侵权人故意或者重大过失造成的,可以不承担或者减轻责任。

据当地媒体报道,当日,派出所民警来到该小区排查。民警称,根据目前掌握的情况,涉事犬只是一条罗威纳犬,有主人。

记者注意到,重庆市、上海市、北京市、广州市、南京市等地的禁养犬种目录中都包括罗威纳犬。而在事发地成都,禁养的22种烈性犬中并不包括罗威纳犬。

但根据《成都市养犬管理条例》,养犬人应当对犬只拴养或者圈养,妥善管理犬只;养犬人携犬户外,应将犬只装入犬笼、犬袋或者由完全民事行为能力人使用犬绳牵领;禁止个人饲养烈性犬、大型犬。

一些网友提出,“犬主人应该负刑责”。10月17日,崇州市联合调查工作组发布情况通报,称目前警方已对该事件立案侦查,并对黑色罗威纳犬主人依法采取刑事强制措施。

对此,常莎分析说,如果犬主人未履行看管义务,导致禁养犬或者烈性犬等大型犬伤人,造成严重后果的,或构成下列罪名而承担刑事责任:

第一种是以危险方法危害公共安全罪。根据刑法规定,放火、决水、爆炸以及投放毒害性、放射性、传染病病原体等物质或者以其他危险方法致人重伤、死亡或者使公私财产遭受重大损失的,处十年以上有期徒刑、无期徒刑或者死刑。过失犯前款罪的,处三年以上七年以下有期徒刑;情节较轻的,处三年以下有期徒刑或者拘役。

若犬主人明知或应当明知自己饲养的为禁养犬或者烈性犬种,危险性强,仍未尽到看管义务,导致该犬伤害不特定的公众,且造成重伤或死亡结果的,则应当以危险方法危害公共安全罪论处。但适用该罪要求犬只对不特定的公众产生了危险,因此若涉事犬只处于无人看管的状态较为短暂,则可能无法构成该罪。

第二种是故意伤害罪。根据刑法规定,故意伤害他人身体的,处三年以下有期徒刑、拘役或者管制。若犬主人故意指使犬只咬伤他人,且造成了轻伤以上的结果,则应当以故意伤害罪追究饲养人的刑事责任。对于造成重伤结果的,应当加重处罚。

第三种是过失致人重伤罪。根据刑法规定,过失伤害他人致人重伤的,处三年以下有期徒刑或者拘役。若犬主人饲养禁养犬或烈性犬,且没有尽到看管义务,导致犬只咬伤他人,且造成重伤结果的,可以以过失致人重伤罪追究饲养人的刑事责任。

“首先需要明确的是,要落实伤人犬饲养者的第一责任,应该进行惩罚性赔偿。”西南政法大学行政法学院副教授杨尚东说,若发生犬伤人事件,相关行政部门要及时惩戒,发挥法律的震慑作用。倘若发生大型犬、烈性犬伤人事件,如果涉嫌触犯刑法,公安机关应介入调查,追究饲养人、管理人刑事责任;如果是违反治安管理条例的,应该及时依据治安管理条例予以惩戒。

物业公司 是否承担责任

事件发生后,不少人提出,物业公司应该担责,“如果是有主人的狗,那么物业公司没尽到规范狗主人拴绳的责任;如果是野狗,物业公司又怎么把野狗放进小区了?”

被咬女童的母亲在接受媒体采访时也说,下一步将追究小区物业公司和犬主人的责任。

那么,物业公司在该事件中究竟是否应该担责呢?

中央财经大学法学院副教授王叶刚说,物业公司对小区居民的人身安全负有安全保障义务,判断物业公司是否应对此事承担责任,主要是看物业公司是否尽到了安全保障义务。根据民法典规定,物业服务人应当维护物业服务区域内的基本秩序,采取合理措施保护业主的人身安全。

“若伤人犬有主人,物业公司对规范养犬有劝导义务,但恐怕很难要求物业公司承担侵权责任。物业公司并非有执法权的行政机关,其对于小区居民的管理权来源于物业服务合同,对狗主人的规范亦没有强制力。因此,只要物业公司尽到了劝导规范义务,一般无需承担侵权责任。”王叶刚说,需要注意的是,根据民法典规定,对于物业服务区域内违反法律法规的行为,物业服务人应向有关部门报告并协助处理。

北京市律师协会物业管理法律专业委员会主任包华告诉记者,根据民法典规定,如果案涉项目物业服务人曾公开就养犬事宜作出过有利于业主的服务承诺,则该承诺为物业服务合同的组成部分,物业服务人应当予以履行;未全面履行的,应当承担违约责任。

常莎提出,虽然物业公司没有执法权,不能够对小区内所有主人的禁养犬采取强制的管理措施,但并不意味着物业公司不能采取相关的管理措施。比如,可以对小区内业主养犬情况进行登记,对违规喂养禁养犬的业主进行劝说,并将小区内禁养犬的喂养情况告知其他业主。同时,对于出现在小区内的无人看管的犬,应当及时联系饲养者并提醒其他业主。对于无主犬,应当承担起驱逐和提醒的义务,尽到安全保障责任。

据《法治日报》