

### 啥叫集智建房?

就是买房人在房子开工前可以跟开发商“掺和掺和”,但这个前提:你得先交钱,有钱才有发言权!

### 啥叫期房?

就是让人期待的房子。只是,这家楼盘让人“期待”的时间长了点:6年!

### 啥叫有家难归?

就是大雨天住在自家的房子里却怕房子倒塌,只好搬进轿车里。这还不算最惨的,惨的是车里一住就是三夜!

# 那些烦人的房事

## 一个机智的开发商搞了个“集智建房”还没拍地就先收钱

### 苏州首个“集智建房”惹争议,房管部门提示有风险

近来,被称为国内首个“集智建房”项目在大仓市璜泾镇开工,一时间这个“中国化纤加弹名镇”又成了房地产行业及媒体关注的焦点。何谓“集智建房”?它与一般的房地产开发有着怎样的区别?日前,快报记者在采访中发

现,所谓的“集智建房”大概操作流程是:“我们丽晶置业是今年4月成立的。”杨文光称,公司成立后,项目进入了真正的实施阶段,陆续有意向购房的上海市民每人收取5万元“意向金”,至今已有18人交付。7月,该地块被挂牌出让。8月6日,在与两个人参与竞拍后,该公司以415万拿下该地块。8月16日,施工队进场打桩。

很快,丽晶置业开发的“上海新城”引起了广泛关注,有媒体称其为全国首个成功实施的“集智建房”。

“我们丽晶置业是今年4月成立的。”杨文光称,公司成立后,项目进入了真正的实施阶段,陆续有意向购房的上海市民每人收取5万元“意向金”,至今已有18人交付。7月,该地块被挂牌出让。8月6日,在与两个人参与竞拍后,该公司以415万拿下该地块。8月16日,施工队进场打桩。

很快,丽晶置业开发的“上海新城”引起了广泛关注,有媒体称其为全国首个成功实施的“集智建房”。

别人每平方米2000多“集智房”卖3000多——就这,开发商还连喊“不赚钱”!

“集智建房”尽管已开工建设,但这一建房行为如今遭到了一片质疑声。有人认为房子还没建,更谈不上是否有预售许可证了,开发商收取购房者每人5万元“意向金”,这是打着“集智建房”的旗号变相“集资建房”,玩的是文字游戏。“要是收取意向金后卷款而逃怎么办?要是房子没建好,出现资金链断裂,又如何是好?”

太仓市建设规划局房管科的许卫国说,开发商在没有取得预售许可证的情况下,是绝对不可以收定金合同的。但现在开发商变相提前卖房的名头有很多:什么金牛、诚意金、意向金等,即使政府部门想管也找不到法律依据。“关键是有谁愿意交钱给开发商啊;如果不让他们交,有人反而不高兴。按道理讲,买房人这样做是不保险的,万一开发商资金链断了跑了,那就麻烦了。”

太仓市丽晶置业有限公司总经理杨文光告诉记者,该项目得到当地政府部门支持意向后,他们就开在上海地轨出入口、人流最多的街边向上海市民散发宣传单,引起了不少人的兴趣。今年2月8日,他们邀请了第一批上海购房者来璜泾镇实地考察,4月12日又组织了第二批购房

太仓市丽晶置业有限公司总经理杨文光告诉记者,该项目得到当地政府部门支持意向后,他们就开在上海地轨出入口、人流最多的街边向上海市民散发宣传单,引起了不少人的兴趣。今年2月8日,他们邀请了第一批上海购房者来璜泾镇实地考察,4月12日又组织了第二批购房

太仓市丽晶置业有限公司总经理杨文光告诉记者,该项目得到当地政府部门支持意向后,他们就开在上海地轨出入口、人流最多的街边向上海市民散发宣传单,引起了不少人的兴趣。今年2月8日,他们邀请了第一批上海购房者来璜泾镇实地考察,4月12日又组织了第二批购房

太仓市丽晶置业有限公司总经理杨文光告诉记者,该项目得到当地政府部门支持意向后,他们就开在上海地轨出入口、人流最多的街边向上海市民散发宣传单,引起了不少人的兴趣。今年2月8日,他们邀请了第一批上海购房者来璜泾镇实地考察,4月12日又组织了第二批购房

太仓市丽晶置业有限公司总经理杨文光告诉记者,该项目得到当地政府部门支持意向后,他们就开在上海地轨出入口、人流最多的街边向上海市民散发宣传单,引起了不少人的兴趣。今年2月8日,他们邀请了第一批上海购房者来璜泾镇实地考察,4月12日又组织了第二批购房

太仓市丽晶置业有限公司总经理杨文光告诉记者,该项目得到当地政府部门支持意向后,他们就开在上海地轨出入口、人流最多的街边向上海市民散发宣传单,引起了不少人的兴趣。今年2月8日,他们邀请了第一批上海购房者来璜泾镇实地考察,4月12日又组织了第二批购房

太仓市丽晶置业有限公司总经理杨文光告诉记者,该项目得到当地政府部门支持意向后,他们就开在上海地轨出入口、人流最多的街边向上海市民散发宣传单,引起了不少人的兴趣。今年2月8日,他们邀请了第一批上海购房者来璜泾镇实地考察,4月12日又组织了第二批购房

太仓市丽晶置业有限公司总经理杨文光告诉记者,该项目得到当地政府部门支持意向后,他们就开在上海地轨出入口、人流最多的街边向上海市民散发宣传单,引起了不少人的兴趣。今年2月8日,他们邀请了第一批上海购房者来璜泾镇实地考察,4月12日又组织了第二批购房

太仓市丽晶置业有限公司总经理杨文光告诉记者,该项目得到当地政府部门支持意向后,他们就开在上海地轨出入口、人流最多的街边向上海市民散发宣传单,引起了不少人的兴趣。今年2月8日,他们邀请了第一批上海购房者来璜泾镇实地考察,4月12日又组织了第二批购房

太仓市丽晶置业有限公司总经理杨文光告诉记者,该项目得到当地政府部门支持意向后,他们就开在上海地轨出入口、人流最多的街边向上海市民散发宣传单,引起了不少人的兴趣。今年2月8日,他们邀请了第一批上海购房者来璜泾镇实地考察,4月12日又组织了第二批购房

太仓市丽晶置业有限公司总经理杨文光告诉记者,该项目得到当地政府部门支持意向后,他们就开在上海地轨出入口、人流最多的街边向上海市民散发宣传单,引起了不少人的兴趣。今年2月8日,他们邀请了第一批上海购房者来璜泾镇实地考察,4月12日又组织了第二批购房

太仓市丽晶置业有限公司总经理杨文光告诉记者,该项目得到当地政府部门支持意向后,他们就开在上海地轨出入口、人流最多的街边向上海市民散发宣传单,引起了不少人的兴趣。今年2月8日,他们邀请了第一批上海购房者来璜泾镇实地考察,4月12日又组织了第二批购房

太仓市丽晶置业有限公司总经理杨文光告诉记者,该项目得到当地政府部门支持意向后,他们就开在上海地轨出入口、人流最多的街边向上海市民散发宣传单,引起了不少人的兴趣。今年2月8日,他们邀请了第一批上海购房者来璜泾镇实地考察,4月12日又组织了第二批购房

太仓市丽晶置业有限公司总经理杨文光告诉记者,该项目得到当地政府部门支持意向后,他们就开在上海地轨出入口、人流最多的街边向上海市民散发宣传单,引起了不少人的兴趣。今年2月8日,他们邀请了第一批上海购房者来璜泾镇实地考察,4月12日又组织了第二批购房

太仓市丽晶置业有限公司总经理杨文光告诉记者,该项目得到当地政府部门支持意向后,他们就开在上海地轨出入口、人流最多的街边向上海市民散发宣传单,引起了不少人的兴趣。今年2月8日,他们邀请了第一批上海购房者来璜泾镇实地考察,4月12日又组织了第二批购房

## 1994年开建2003年开卖现在还没交房

### 无锡“钱龙尊邸”业主烦死了



“钱龙尊邸”已成烂尾楼

“2003年买的房子,本来说2004年年底就能交付,可到现在却成了‘烂尾楼’,算算开发商的违约金也得10万了,可我们找谁要呢?”读者丁女士向快报反映,2003年她花了近30万元在位于无锡火车站附近的“钱龙尊邸”买了套小户型,可直到现在还是个“半成品”——而和她有着一样烦恼的业主多达300多人,其中还有不少业主因为“拖欠”银行贷款上了黑名单,影响了以后的借贷信誉度。

据了解,“钱龙尊邸”的前身“光隆大厦”是1994年着手筹建的,其间建设暂停,直至2002年年底,当时的开发商无锡宝城房地产开发有限公司将此楼盘转手给了无锡富邦房地产开发有限公司,后经过紧张施工,该楼盘于第二年1月封顶。而从2003年8月份开始,“钱龙尊邸”正式对外销售,其中1-6层为两用房,7层以上为商住两用房,均价超过每平方米5000元。

据了解,“钱龙尊邸”的前身“光隆大厦”是1994年着手筹建的,其间建设暂停,直至2002年年底,当时的开发商无锡宝城房地产开发有限公司将此楼盘转手给了无锡富邦房地产开发有限公司,后经过紧张施工,该楼盘于第二年1月封顶。而从2003年8月份开始,“钱龙尊邸”正式对外销售,其中1-6层为两用房,7层以上为商住两用房,均价超过每平方米5000元。

据了解,“钱龙尊邸”的前身“光隆大厦”是1994年着手筹建的,其间建设暂停,直至2002年年底,当时的开发商无锡宝城房地产开发有限公司将此楼盘转手给了无锡富邦房地产开发有限公司,后经过紧张施工,该楼盘于第二年1月封顶。而从2003年8月份开始,“钱龙尊邸”正式对外销售,其中1-6层为两用房,7层以上为商住两用房,均价超过每平方米5000元。

据了解,“钱龙尊邸”的前身“光隆大厦”是1994年着手筹建的,其间建设暂停,直至2002年年底,当时的开发商无锡宝城房地产开发有限公司将此楼盘转手给了无锡富邦房地产开发有限公司,后经过紧张施工,该楼盘于第二年1月封顶。而从2003年8月份开始,“钱龙尊邸”正式对外销售,其中1-6层为两用房,7层以上为商住两用房,均价超过每平方米5000元。

据了解,“钱龙尊邸”的前身“光隆大厦”是1994年着手筹建的,其间建设暂停,直至2002年年底,当时的开发商无锡宝城房地产开发有限公司将此楼盘转手给了无锡富邦房地产开发有限公司,后经过紧张施工,该楼盘于第二年1月封顶。而从2003年8月份开始,“钱龙尊邸”正式对外销售,其中1-6层为两用房,7层以上为商住两用房,均价超过每平方米5000元。

据了解,“钱龙尊邸”的前身“光隆大厦”是1994年着手筹建的,其间建设暂停,直至2002年年底,当时的开发商无锡宝城房地产开发有限公司将此楼盘转手给了无锡富邦房地产开发有限公司,后经过紧张施工,该楼盘于第二年1月封顶。而从2003年8月份开始,“钱龙尊邸”正式对外销售,其中1-6层为两用房,7层以上为商住两用房,均价超过每平方米5000元。

据了解,“钱龙尊邸”的前身“光隆大厦”是1994年着手筹建的,其间建设暂停,直至2002年年底,当时的开发商无锡宝城房地产开发有限公司将此楼盘转手给了无锡富邦房地产开发有限公司,后经过紧张施工,该楼盘于第二年1月封顶。而从2003年8月份开始,“钱龙尊邸”正式对外销售,其中1-6层为两用房,7层以上为商住两用房,均价超过每平方米5000元。

据了解,“钱龙尊邸”的前身“光隆大厦”是1994年着手筹建的,其间建设暂停,直至2002年年底,当时的开发商无锡宝城房地产开发有限公司将此楼盘转手给了无锡富邦房地产开发有限公司,后经过紧张施工,该楼盘于第二年1月封顶。而从2003年8月份开始,“钱龙尊邸”正式对外销售,其中1-6层为两用房,7层以上为商住两用房,均价超过每平方米5000元。

虽然打赢了官司却没要到房和钱

眼见开发商迟迟不交房,并且不明确具体交房的时间,不少业主想到了通过打官司维权。但是令他们想不到的是,虽然赢了官司,但是因为种种原因,问题还是得不到彻底解决。

“房产商没钱,而且听说公司还拖欠建筑单位的钱,一部分房产也抵押给别的公司了,所以业主即使打赢了官司,也没有获得应有的赔偿。”一位业主透露,因为业主的利益迟迟得不到维护,而房产商一味采取拖延的办法,已经被折磨得忍无可忍的业主们逐渐开始用自己的方式来表达不满,业主们通过网上博客记录、披露自己维权的辛酸历程,建立QQ群交换维权信息,甚至有愤怒的业主推倒了楼盘的围墙来发泄。

日前,在北大街街道办事处,由无锡市北塘区政法委、北大街街道办事处以及公安等各相关部门负责人和业主们开会就此事进行了讨论。北塘区政法委书记田玲表示,将联合各个相关部门以及业主成立一个处置小组,首先厘清该楼盘的权属关系,以及其中的债务纠纷关系,然后逐步清算,如果房产商涉嫌诈骗的,一律法办;而整个业主,也将向业主透明公开,业主可以选派代表全程监督。

快报记者 金辰 薛晨 文/摄

## 房子那么多裂缝,塌了咋办?她带着女儿轿车里住了三夜

### 常州一住宅楼多处出现裂缝,居民心惊胆战

自从10月20日起,常州飞龙东路拓宽收尾工作进行到天宁区红梅东村42-1幢时,楼内的33户居民就敢睡过一次安稳觉,200多位老老少少一到晚上就提心吊胆:生怕楼房倒掉了。这到底是怎么回事呢?



在居民楼房前开挖的大坑

一声巨响,楼下塌方

对于10月20日晚上发生的事情,住在甲单元301室的邱阿姨现在想起来还是有些心惊胆战。

“我们住的楼房下面原来是条河,后来盖房子时把它填了。为了保证楼房的安全,有关部门还专门在靠近马路的地底下砌了一道长30米、宽40厘米的墙,它离楼房只有1米不到的距离,目的就是保护楼房地基内的泥土不向四周跑。可这些施工人员竟然把防护墙都挖了出来!”

到了晚上10:30左右,邱阿姨突然听到从靠近马路边的楼下传来一阵巨响,吓得她一抖。“就跟地震一样的!”邱阿姨跑到楼下看一看,原来,白天修路施工人员开挖的路面塌方了,出现了一个长约20米、宽5米、深4米的大坑,而且现场还有施工人员进行作业。

家里裂缝能塞进硬币

日前,记者来到红梅东村42-1幢。只见大坑的底部已经被混凝土填上,但整个大坑还有三分之二是空的。在大坑的另一部分,一个大块的墙体倒在地上。据介绍,这个墙体就是楼房的保护墙,但现在已经有一大半被挖了出来。

“我是10月21日晚上9:00出差回家里的,一进门却发现墙壁上出现了不少裂纹。到22日发现这些裂纹已经发展到2楼,而且缝越来越大。”住在丁单元202室的王女士告诉记者,现在他们一家三口到了晚上就不敢睡觉,生怕楼房会倒塌。

墙壁出现裂缝的类似情况,记者随后在这幢楼的甲乙丙三个单元内的多户居民家中看到,甚至有的居民家中阳台上和主墙体上的缝都可以塞进一枚硬币。

市政部门称无任何影响

红梅东村42-1幢整个楼房出现裂缝的问题,记者采访了常州市市政工程管理处负责人。据一位副处长介绍,事情发生后他们及时组织了质检和安检部门立即进行检测,经过初步检测没有任何影响。当记者问有没有相关的检测报告时,这位副处长表示,由于这幢楼房的设计图纸没有找到,安检部门暂时还没有办法正式检测。不过,他表示正在全力查找设计图纸,早日还居民一个安全。

至于有居民反映挖掉楼房地基的防护墙被挖,这位副处长说道,这个可能有点误会,他找过相关的人员进行咨询,楼房前面的一排墙是房子的基础设施,是报废的地基,与房子没有任何关系。

居民雨夜住进轿车内 事到如今,裂缝问题

是否得到解决了? 11月17日下午,记者又来到这里。丁单元302室的唐女士告诉记者:“为了开裂的房子,楼内的居民不知道找了多少个部门,可到现在也没个说法!”唐女士说,11月4日那天晚上下了大雨,恰巧老公又出差了,家中只剩下她和小女儿,因为担心房子会出现什么问题,到了晚上11点钟的时候,她拉着女儿钻到自己家的红旗轿车内——下了3天雨,她们就在车内“住”了3个晚上。

快报记者 周青文/摄

暨南大学 EMBA 硕士 证书:授予国家承认的硕士学位;学制:两年,南京在暨南大学;考试:学校自主命题,无国家统考;面试或笔试;英语无要求;2011年暨南大学 江苏教学点:025-83767285 手机:18951849606

## 江苏民用电价“月基数”明年听证

### 大多数城市居民平均每户每月用电量200度左右 现行峰谷电价面临与阶梯式电价“衔接”难题

昨天,国家发改委否认87度是居民用电调价标准的消息引发关注。“由各省市自定标准”的表态,把将于明年推行的民用电价改革从“一刀切”的质疑风浪中“拉”了回来。那么,江苏是否也将推行“阶梯式电价”,每户家庭每月基本用电量将会如何划定?省有关部门称,这些都得到明年的价格听证会讨论后再定。

市民很烦:电价又要涨了

“燃气公司刚发来短信,要我们少烧气、多用电,结果电价又要涨了!”南京市民秦先生直摇头,“现在能源紧张,谁都讲究节约能源是公民义务,自己也能省钱。但是电价一涨,这钱还不还是得多掏吗?”

网络论坛上这一话题更是热得烫手。多位网友甚至提议,如果气不够烧,电价又上涨,干脆去学烧蜡吧。“回到原始社会”言语之中不无调侃,但是反映了真实的民声:冬季本来就是能源消费高峰,如果上调电价,无异于在天然气紧缺的现状下“雪上加霜”。

年内不涨,明年开听证会

对现行的民用电价,国家发改委的表态是“暂不调整”。所以,从11月20日上涨的是非居民用电价格,主要是工业、商业和农业用电。不过,发改委也表示“暂不调整”的同时也把一个个大大的问号抛给了大家,这个“暂时”到底管多久、什么时候涨价呢?昨天,江苏省物价局有关人士对记者明确表示:民用电价今年内肯定不会上涨。因为电力价格的定价权限在国家发改委,所以具体什么时候涨价,要看国家发改委的通知。其次,电价是纳入政府价

格听证目录里的项目,如果要调整的话还要召开价格听证会,召开权限国家发改委将会委托给地方。对此,本月19日发改委价格司发布的文字稿中也有明确:“……具体将由各地结合当地实际情况,充分论证后,提出可操作的方案,并严格履行听证程序,报批后实施。”

根据国家及省价格听证办法,听证会前应对申请调价企业进行成本审计,公开征集听证代表,并且提前将听证材料交到听证代表手上。这一过程至少需要两三个月时间,因此也是导致民用电价今年内“涨不了”的原因之一。

江苏“月基数”定多少待定

每户每月87度的基数虽然已被否決,但江苏家庭平均每月用电量多大还是人们所关心的。某网络论坛开展的一项调查,短短两三天时间就有260多个跟贴,记者从中看到,相当多数南京居民家庭,每月的用电量在200度左右。遇到冬季,用电量还将成倍上升;如果家中有婴幼儿,用电量通常也会大幅度上涨。一位网友说:“我们不开空调一个月大概要180元左右,夏天一个月则至少要400度,再说我们只是三口之家啊!”

究竟月基数定多少,省物价局表示目前还没有确定,需要在价格听证会上进行讨论后再定。

仍以浙江的阶梯式电价为例,居民家庭每户每月基数为50度。51度至200度之间的用电量,电价上调0.03元/度或0.568元/度;超过200度的用电量,电价比基本电价上调0.10元,即0.638元/度。当峰谷用电量总和超过50、200度时,超出的电量部分就依次开始按“第二阶梯”、“第三阶梯”的价格计费。

问题一: 现行电价是否需要改造? 问题二: 现行峰谷电价如何衔接?

在鼓励节约用电方面,江苏早已出台了相应措施。从2003年即开始推行峰谷电价。一旦实行阶梯式收费,现行的峰谷电价模式是否要“推倒”?省物价局表示,届时到底采用哪种模式尚未确定,同样也会在价格听证会上进行讨论。

记者了解到,在先行推行阶梯式电价的少数省份中,也有采用阶梯式电价和峰谷电价两种模式的:在一个用电基数当中,也各自制定峰时电价、谷时电价,鼓励错峰用电。届时江苏是否会用两种模式“融合”在一起,仍有待确定。快报记者 郑春平

## 天气灾害导致路堵应“免费放行”

### 《江苏省收费公路管理条例》明年元旦起实施

《江苏省收费公路管理条例》将从明年1月1日起实施。昨天下午,省十一届人大常委会第十二次会议完成各项议程后在南京闭幕,会上通过、批准了多项法规。

政府还贷收费公路最长“寿命”15年;遇到突发天气灾害导致道路交通受阻,收费公路应免费放行;收费公路可以采用月度、季度、半年度和年度等四种方式进行一次性缴费优惠……这些备受关注的条款都将随着省收费公路管理条例的实施而变得有法可依。记者了解到,本次会议通过了《江苏省收费公路管理条例》、《江苏省农民专业合作社条例》、《江苏省特种行业治安管理条例》;批准了《南京市夫子庙秦淮风光带条例》、《无锡市历史文化遗产保护条例》、《无锡市排水管理条例》、《徐州市养犬管理条例》、《徐州市人民代表大会常务委员会关于修改<徐州市区山林资源保护条例>的决定》、《苏州市市政设施管理条例》、《苏州市节约用水条例》。

会议决定,省十一届人民代表大会第三次会议将于明年1月26日在南京召开。省委书记、省人大常委会主任梁保华主持会议并讲话。

## 2012年底全面禁止露天焚烧秸秆

快报讯(记者 郑春平)前不久,秸秆焚烧再度影响到省内部分地区的空气质量。记者昨天从省十一届人大常委会第十二次会议获悉,到2012年底江苏将全面禁止露天焚烧秸秆,明年秸秆综合利用率要达到85%以上。省委书记、省人大常委会主任梁保华主持会议并讲话。

省政府在关于促进农作物秸秆综合利用的有关议案办理情况中表示,《关于促进农作物秸秆综合利用的决定》从今年6月1日起实施,效果已经初步显现。今年夏收期间,全省没有发生因秸秆焚烧引发的环境污染事故。不过,目前示范试点范围还不够广,今年启动的15个示范



建设中的“集智建房”项目