

# “雷人”住宅忽悠了200购房者

## 住宅土地使用年限只有36年, 律师称开发商涉嫌欺诈

近日,在搜房、彭城论坛等多个社区,一则名为《华辰丽景的土地使用年限只有36年,大家不要签合同!不要上当!》的帖子迅速蹿红。众所周知,住宅的土地使用年限为70年,商业用地的使用年限是50年。这个号称“徐州首席高科技节能住宅”的“华辰丽景”楼盘,为什么土地使用年限只有36年呢?昨天,快报记者对这个“短命楼盘”进行了调查。

□快报记者 邢志刚 文/摄

### 购房者: 事先不知房子“短命”

昨天,记者在互联网上查到,关于徐州“华辰丽景”土地使用年限只有36年的帖子,在多个论坛中讨论非常热烈。据网帖称,此事最早被购房者所发觉,是在去年年底。一位购房者王女士告诉记者,去年9月份,她看到相关的宣传单,称位于徐州矿山路“华辰丽景”楼盘不仅配套完善,还有高科技的节能中央空调系统,于是就花了12万元预订了一套华辰丽景的房子。

王女士称,在签订合同时,她意外地发现,自己购买的住宅土地使用年限只有36年,是从2009年到2045年。而关于土地使用年限的问题,此前在考察以及缴纳定金时,售楼处工作人员并未提及。

住宅的土地使用年限为70年,商业用地的使用年限是50年,为什么“华辰丽景”的房子土地使用年限会缩水?被雷倒的王女士当即拒绝签订合同。事实上,与王女士有同样遭遇的购房者不在少数。据了解,此事涉及到的购房

户共有200余户。

### 开发商: 未公开只因在协商

2009年12月份,不少发现被忽悠的购房者蜂拥至华辰丽景售楼处,要求开发商对“土地使用年限大幅缩水”一事作出解释,否则拒绝签订合同。售楼处有关负责人表示,到底是延长该项目的土地使用年限还是给业主们退房,一个月后会给大家一个明确的回复。但是时至今日,事情依然没有消息。失去耐心的购房者们开始在互联网上发帖反映他们的遭遇。

昨天上午,记者赶到了徐州华辰丽景售楼处。一位名叫赵凯的置业顾问介绍说,华辰丽景一共有17幢楼,目前推出销售的是1-5幢楼。“住宅基价现在是5500元每平方米,一房一价,但住宅土地使用年限确实只有36年。”

华辰丽景销售公司的负责人则表示,此前他们之所以未将土地使用年限只有36年的问题公开,是因为在签订合同之前,开发公司和徐州市有关部门正在对土地使用年限的问题进行协商。



图为售楼处外景

### 调查: 土地开发被耽误了

据了解,“华辰丽景”楼盘所在地为徐州市矿山路22号地块。土地取得方式是出让,编号为徐土国用(2009)第19834/20289号。土地面积为88224.8平方米,规划用途为商住。土地使用年限届满之日为2045年11月23日。

昨天上午,徐州华辰丽景房产开发有限公司负责人向记者表示:“矿山路22号地块是我们和徐工集团合作拿的地,徐工集团自己耽误了10多年。我们拿到地后,因为该地块内还有企业在生产,又耽误

了几年,所以土地的剩余年限只有36年。”

徐工集团的一则公告也部分印证了上述说法。据2007年2月9日“徐州工程机械科技股份有限公司关于联合开发徐州市矿山路22号宗地的公告”显示,22号宗地面积为79,307.20平方米(折合119亩),登记用途为综合用地,土地使用权类型为出让。经公司2002年第一次临时股东大会批准,公司以8208.3万元取得该宗地使用权(土地使用证证书号为徐土国用[2002]字第18400号),取得时剩余年限为43.0年(2002年11月15日至2045年11月23

日),单价成本为69.0万元/亩。

徐州华辰丽景房产开发有限公司负责人称,经过和徐州市有关部门的积极协商,现在开发公司已经拿出了解决方案,并承诺将土地使用年限延长到2065年。“我们希望提高住宅的土地使用年限,降低商铺的土地使用年限。如果客户不同意开发公司提出的方案,也可以退房。”据了解,目前已经有20多名客户选择了退房。

### 律师: 开发商涉嫌欺诈

徐州华辰丽景房产开发有限公司的解决方案并没有得到所有购房户的认可。一些购房者表示:“是开发商侵害了我们的知情权,现在房子价格这么高,如果退房,几个月来房价上涨的这部分怎么说?我们现在不退房,就是要求开发商给出一个合理的解决办法。”

中国法学会会员,江苏茂通律师事务所律师主任刘茂通表示,按照正常的理解,住宅的土地使用年限为70年,商业用地的使用年限是50年。作为开发商,在销售房子时,如果没有对土地使用年限等有关信息进行公示,或者公示后中途被撕掉,没有及时进行更新,那就涉嫌侵犯购房者的知情权。如果购房户坚持购房,作为开发商,应该降低价款;如果购房户坚持退房,开发商除了退还房款以外还应该赔偿由此造成的相关损失。

http://zkt.dsqq.cn 关键词: 冲A讲座

招考通

## “招考通”助你“小高考”冲A ▶ 本周日,物理历史名师齐开讲

“怎么没有小高考的内容呀?什么时候有小高考的讲座?”近日,随着学业水平测试必测科目考试(俗称“小高考”)的临近,很多考生和家长打电话给“招考通”,提醒别忘了高二学生。应广大考生和家长的要求,本周日(3月7日)下午,“招考通”将在现代快报社八楼会议室举行物理、历史两科“小高考”冲A公益讲座,今天开始接受报名,额满为止。

现在我们学校的语数外三科都减了课时,‘小高考’科目每门都增加了一个课时。”一位四星高中的高二老师说,现在对“小高考”最紧张的是一些优秀学生,他们希望能拿到A,获得在高考总分中的加分。“一个A加一分,能在总分上提前差不多2000个名次,如果有四个A就能加到5分呢。”而在六个“小高考”科目中,文科生必考物理、

理科生必考历史,这两门因此非常重要。记者了解到,南京金陵中学在2009年的“小高考”中成绩非常突出,物理学科达A率在江苏名列第一,金陵中学物理特级教师陈连余将亲自出场为考生助力;历史学科请到的是金陵中学历史高级教师张铭,他已经连续三年执教历史“小高考”,特别善于归纳总结,让学

生受益匪浅。物理讲座安排在本周日下午1:30-3:00;历史讲座安排在本周日下午3:30-5:00。讲座地点在现代快报社(洪武北路55号置地广场)八楼会议室。考生和家长可拨打快报热线96060报名,一户家庭限报学生及家长各一名,额满为止。“招考通”订用户优先参与。快报记者 黄艳 谢静娴

今天是2010年3月3日  
距高考还有96天



咨询热线: 96060  
网址: zkt.dsqq.cn

## »名师点睛 化学实验的设计与分析

南京市化学学科带头人 中华中学 冯建农

高考对化学实验的要求是:了解常见离子的检验方法,能对常见的物质组成进行检验和分析;了解控制实验条件的方法,能设计、评价和改进简单的实验方案;能绘制和识别简单的实验仪器装置图,能对实验数据进行初步分析或处理,并得出合理结论;能设计解决简单化学问题的探究方案。

一、化学实验设计与分析的主要内容:1. 定性实验设计与分析(1)制取某种物质(2)物质鉴别、鉴定、推断(3)物质性质检验(4)实验操作顺序或装置排列顺序的连接(5)分离混合物或从混合物中提取某物质。2. 化学实验

方案的设计和分析。

二、定量实验设计:1. 测定物质纯度。2. 确定物质组成(某化合物的定量组成、混合物中各组分的质量分数)。3. 测定化学反应中的能量变化。4. 测定某些中学化学常用计量(某元素的相对原子质量、阿伏加德罗常数等)。

三、实验设计与分析题的解题策略:1. 实验设计评价题的解题思路。2. 确定实验方案要依据化学原理(1)元素及化合物的知识(2)化学基本原理的知识(3)实验的基本技能和基本操作(4)物质检验的定性和定量实验的有关条件(5)有机

化合物的相关知识。3. 实验设计的基本原则,要遵循科学性、可行性、简约性、安全性和程序合理等原则。4. 解答实验设计与分析题时注意事项:题目有无特殊要求;题给的药品、装置的数量;注意实验过程中的隐蔽性操作;会画简单的实验装置图;注意药品的规格;要防倒吸、防爆炸、防燃烧、防爆沸、防氧化、防吸水、冷凝、冷却;注意尾气处理和同一仪器在不同位置的相应作用等。

实验设计与评价题是近几年高考常出现的考查学生创新意识的“新”题,但通过对近几年各地高考实验题的研究,我们

会发现,高考实验试题的一个共同特点就是回归基础,即“创新”是在教材中的学生实验或演示实验的基础上进行改造而设计出新情景,提出新问题的。因此同学们在平时的学习中,应注意认真领会教材中学生实验和演示实验的设计意图、实验原理和方法,应尽可能多地思考能否用其他仪器或实验原理替代完成同一个实验。同时还应注意平时的实验习题,尽可能多地积累设计实验、改进实验、评价实验的素材。

完整内容请登录“招考通”网络版http://zkt.dsqq.cn了解。快报记者 谢静娴 黄艳 整理

» 订阅方式  
“招考通”  
全程陪伴高考考生200天

2010年“招考通”依托现代快报精英教育团队,携手50位江苏顶级中学名师、全国百余名高考专家,向广大考生和家长提供名校名师精题密卷、热门考点分析、全面报考指南、最新招考政策、高考志愿填报、专家视频等内容,以报纸、网络、手机等全媒体方式呈现,将为考生服务至9月1日,无微不至地陪伴高招全程。

1. 在线付款: 登录 zkt.dsqq.cn, 通过支付宝订阅; 2. 固话: 拨打 1183366 按语音提示订阅; 3. 客服中心: 南京市新街口正洪街 18 号东宇大厦 1 楼; 4. 汇款: 请先致电 96060。