

楼市热线你问我答

编者按

“3·15 消费者权益日”将至,为满足广大购房者的法律需求,更好地为房地产开发企业及消费者服务,洛阳日报报业集团地产事业部与其常年法律顾问单位河南大进律师事务所共同创办的“楼市热线”栏目今日与您见面了。该栏目以解答土地、建筑、房产、物业、物权、贷款担保等方面的问题为主,努力为消费者和房地产企业架起

法律沟通的桥梁。

西工区鲁先生问:我在某商场租赁商铺400平方米,合同期限5年,还有3年到期,现在业主以租赁合同未办理备案手续为由,让我腾房。请问:租赁合同是否有效?我的装修损失该怎么办?

河南大进律师事务所左鑫律师:房屋租赁在城市经济生活中广泛存在。引起无效的原因主要有:未取得工程规划许可证;未按照规

划建设的房屋;超过临时建筑使用期。未办理租赁备案不影响租赁合同效力。

本案中出租人让你腾房的理由显然是不能成立的。如果因出租人的原因导致合同无法履行而解除,你可以要求其承担违约责任。对于装修损失这一块,出租人应赔偿你所剩余3年期限的装修残余价值即装修残值损失。

洛龙区卢先生问:我买的是预

售房,当时签订了商品房买卖合同,可入住后房子还不是自己的。请问:开发商的后合同义务或责任有哪些?

河南大进律师事务所邵志强律师:根据相关规定,在合同签订后开发商的主要义务和责任是:尽早交付商品房;遵循诚信原则及履行相应的通知、协助、保密等义务;保证商品房在物质形态和权利状态上是合乎约定的、完整的、无瑕疵的;协助办理权属登记。

大进律师事务所
电话:13700810226
13903790655
(0379) 63331721
九都路河滨东里河国际16楼

建设工程价款结算具有重要法律意义

河南广文律师事务所王向峰、李宗虎律师:建设工程价款结算是工程价款支付的前提和依据,具有非常重要的法律意义。其法律重要性表现在程序和实体两个方面。

一、程序方面,应重视结算文件的送达。结算程序包括结算文件编制、审核、工程价格确认。承包人编制的结算文件和发包人的审核意见,可采用直接送交对方签收或邮寄的方式送达。送达的法律意义在于:是约定的结算文件审核、异议期限开始的标志;是适用不作为默示条款的重要前提,即当事人约定,发包人(承包人)收到竣工结算文件(结算审核文件)后,在约定期限内不予答复,视为认可竣工结算文件(结算审核文件)的,应按照竣工结算文件(结算审核文件)结算工程价款。

二、实体方面,应全面收集和正确适用结算依据,以恰当确定工程造价、工程合同、签证及其他发、承包人认可的有效文件;工程图纸、会审记录,施工组织设计,以及设计变更、工程洽商和会议纪要;招标文件;开、竣工报告或停工、复工报告;法律、法规、规章和相关司法解释;有关工程造价计价标准、办法及相关解释;建设工程工程量清单计价规范或工程预算定额、费用定额及价格信息、调价规定等;影响造价的其他有关资料。

广文律师事务所
中国2009世界邮展法律顾问
建筑与房地产
地址:九都路金港商务16层
电话:0379-63353123

精顺视角

2009年洛阳楼市总结暨2010年楼市预判(五)

2010年楼市预判——市场需求谨慎乐观

2009年年底一系列新政的释放,让消费者产生了观望等待的心理,但是从2010年的整体发展态势看,弹性需求的空间仍将释放。首先城中村改造力度加大,随之产生的住房需求不会减弱;其次工资水平的提高将增加改善性需求的购买力,置业需求会水涨船高;再次,随着洛阳房价的上涨,消费者投资房地产的热情被进一步激发,投资性需求在2010年或将大幅释放。

虽然“遏制房价过快增长”新政出手,但2010年洛阳房价仍将保持一定的增长势头。其原因是,第一,

2009年房价增长的惯性还在。第二,地价越拍越高,房价水涨船高。第三,市场供不应求的状态在2010年上半年还会继续。因为上半年消费者购买的欲望会持续累积,所以下半年入市的项目将有一个良好的预期。据悉,部分核心地段即将入市楼盘价格已经直逼每平方米5000元。

(精顺研究院)

www.shjingshun.com
高端地产
金牌代理企业
电话:0379-68611810
地址:洛阳市西工区南口路中融地产大厦1102



2月28日是元宵佳节,宝龙城市广场在一期项目国际批发中心广场举办了别具特色的庆典活动,猜灯谜、品元宵、飞镖夺金等一系列民俗游戏妙趣横生。500余名进场经营商户、新老业主及客户参加,不少人获得家电等礼品。

罗栋 摄

招贤纳士

洛阳开元房地产开发有限公司,是一家专注于打造专业化创新型的地产开发企业,自成立伊始,便秉承“诚笃质朴、追求卓越”的经营理念,一步一个脚印,保持健康稳步地发展。为实现企业战略发展目标,现诚邀德才兼备的有志之士加盟,我们将为您提供良好的职业发展平台及有竞争力的薪酬福利。

副总经理1名
男性,有工民建或相关专业大专以上学历,5年以上房地产项目开发或同等职务工作经验。熟悉房地产开发项目运作流程及相关法律法规、行业规范,了解工程施工、安装程序,善于协调、沟通,公关能力强。

综合事务部

经理1名
有行政、文秘、工商管理类专业大专以上学历,3年以上工作经验。熟悉日常行政管理及人事管理,具有良好的组织协调能力和责任心,执行力强。有房地产企业相关工作经验者优先考虑。

文员1名
有行政、文秘、档案等相关专业大专以上学历,2年以上相关工作经验。具有全面的企业行政后勤综合管理知识,较强的文字处理及写作能力,团队意识、服务意识强。

人事专员1名
有人力资源管理、心理学、企业管理等相关专业大专以上学历,3年以上人事行政管理工作经验,精通人力资源规划、绩效考核运行程序,工作勤奋、认真、细致,责任心强、执行力强。

开发经营部

经理1名
男性,有经济类或房地产开发相关专业大专以上学历,3年以上行业经验。具有较强的组织协调、语言表达和人际沟通能力。熟悉土地政策、建筑规划、房产交易等相关程序,有强烈的责任感及团队合作精神。

报批专员1名
有筑、工程相关专业大专以上学历,3年以上报批报建工作经验,具有较强的人际沟通、公关谈判的能力。熟悉房地产报批报建政策及流程,对房地产市场有一定了解,有工程、设计专业知识者优先考虑。

内勤1名
有大专以上学历,熟悉房地产开发和销售环节各项证照办理、按揭业务权属证书及抵押备案等相关办理程序及行业法律法规。做事踏实、认真,具有档案管理相关知识和技能,有一定文字功底。有房地产公司开发销售后台支持工作经验者优先考虑。

营销部

经理1名
有大专以上学历,5年以上地产从业经验,3年以上大型地产公司同等职位工作经验。了解房地产企业销售管理模式系统,具有丰富的实践经验,熟

悉项目策划推广流程及相关法规,销售管理理论基础扎实,人际关系良好,沟通谈判能力较强。

置业顾问8名
本市户口,性别不限,有大专以上学历,勤奋、乐观、有责任心和责任心,反应敏捷,有较好的人际沟通及表达能力,具抗挫折能力,能接受以客户为本的工作时间。2年以上知名地产项目销售经验或优秀应届毕业生适当放宽条件。

商业管理1名
市场营销管理类专业,有3年以上商业项目管理及招商经验,具备较强的业务拓展、组织协调和商业运营管理能力,熟悉洛阳房地产市场,对流行时尚品牌有良好的敏感度和认知度。

工程管理部

水暖工程师2名、电气工程师2名、土建工程师4名
有给排水、暖通专业、工民建及电气安装等相关专业大专以上学历,3年以上工作经验,男性,熟悉给排水、暖通、电气、土建施工及安装施工程序。具有电气工程施工及消防验收经验者优先考虑。

预算部

土建预算员1名、安装预算员2名
有大专以上学历,3年以上工作经验,持有会计上岗证,品学兼优,责任心强,有2年以上房地产企业工作经验者优先考虑。

有意应聘者请将个人简历(含相关证书、近期2.5cm免冠照片等个人资料)发送至公司招聘专用信箱: 8877zy@sina.com。邮件标题和个人简历题目统一要求格式为“应聘岗位+姓名”。简历中需注明应聘部门、职位及薪酬期望,应聘者个人资料请自留1份,所投递资料将存入公司人才库。经公司组织初试后通知本人进行面试,恕不退还,合则约见,谢绝访谈。

报名截止日期: 2010年3月20日 E-mail: 8877zy@sina.com 招聘专线: 0379-63772020 13373771577 联系人: 邓女士