

本刊将购房者的咨询和投诉告知有关单位,他们迅速作出答复——

# “地产维权热线”问题回音



地产维权热线和邮箱开通以来,陆续接到一些购房者的咨询和投诉,本刊已将相关信息告知被投诉的企业及有关律师,希望能通过双方协商或法律手段帮助购房者解决这些问题。

河洛世家小区的业主专门到本刊反映,以众多业主签名的书面形式对开发企业提出了有关道路、物业、办证等问题。本刊将问题告知开发企业后,企业迅速作出了如下解释:

**河洛世家小区业主反映:**  
河洛世家一、二、三期工程建完后,小区大门口的道路迟迟不建,小区内33栋

楼的众多居民出入极为不便。

**洛阳正奇建设开发有限公司答:**  
按照洛阳市规划局2010年2月25日~3月5日公示的小区四期建设规划图,这一问题能够得到较好的解决。

**河洛世家小区业主反映:**  
三期商品房暖气接到洛阳电厂管道上,价格比热力公司高。物业公司为了从中赚钱,小区供暖达不到有关部门规定的18℃。

**洛阳正奇建设开发有限公司答:**  
小区业主使用的暖气的确是电厂直供的暖气,小区业主使用直供气的气价与市热力公司的收费标准(0.16元/㎡)是一致

的,其“高价”与“市价”中的差价是由小区物业公司承担的,公司并没有要采暖业主分摊。这个问题如果能通过业主及报社的呼吁,让小区统一使用热力公司的暖气,物业公司的负担将会大大减轻,对实现企业正常运营十分有利。

**河洛世家小区业主反映:**  
三期商品房销售面积大于实际面积,要求开发商尽快把多收的房款退给业主。  
**洛阳正奇建设开发有限公司答:**  
三期房屋竣工交付购房人使用后,开发企业与购房人签订了《补充协议》,协议约定,面积差额在产权证办理后,双方实

行多退少补。目前,购房人的产权证正在办理之中。

**还有一些购房者的投诉如下:**  
曼哈顿广场的业主投诉该楼盘应于2009年10月1日交房,但到现在因各种问题还未交房。阳光双溪布洛的龚女士、李先生等反映新房交房半年后,下水管道因冰冻堵塞导致楼上、楼下共4家已装修的业主家里被水浸泡,业主与开发企业和物业公司协商均无果。  
希望相关企业能正视问题,给业主一个合理的解释! (本刊记者整理)



## 顺驰植下一片绿

3月12日植树节的上午,洛阳顺驰房地产开发公司组织员工及顺驰项目的业主180余人,到周山森林公园参加“路劲会”组织的低碳生活年植树活动,在路劲林里种上了110余株爱心树。图为热火朝天的植树现场。

记者 韩黎芳 本刊记者 乔凡 摄



**洛龙区冯先生问:**我是洛阳市某房产开发公司的一名小股东,我公司主要领导在我不知情的情况下向其他公司进行了投资和担保。请问他们的做法对吗?

**河南大进律师事务所许现伟律师答:**①公司可以向其他企业投资和担保,也就是说你公司和所投资公司之间的法律关系是受法律保护的。②向其他企业投资的必备条件是公司章程需作出规定,否则任何人无权作出该决定。③新公司法施行后,很多公司对章程未作出相应的修订。如果你公司章程有规定,则按章程授权办;如果未规定,则应在修订公司章程后,根据章程授权再向外投资。④如果公司的高级管理人员违法或违反公司章程之规定,损害到你的利益,你可以向人民法院起诉维权。此时,高级管理人员承担的是无限连带责任。

**涧西区秦女士问:**购房者要求开发商1+1赔偿的情形有哪些?

**河南大进律师事务所邵志强律师答:**购房者也是消费者,在以下两种情况下,可以要求开发商承担一倍以内的赔偿责任:一、

恶意违约的情形。这有两种情况:①商品房买卖合同订立后,在未告知买受人时又将房屋抵押出去;②商品房买卖合同订立后,又将商品房卖予他人。二、故意欺诈的情形。这三种情况:①故意隐瞒没有取得商品房预售许可证或者提供假证的;②故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实;③故意隐瞒所售房屋已经出卖给他人或者为拆迁安置房的事实。以上情形,开发商还需承担行政责任;情节严重的,可能被追究刑事责任。

**温馨提示:**河南大进律师事务所将于本周日9:00-12:00,在九都路河桥东星河国际16楼举行“楼市面对面”大型法律义务咨询活动,欢迎参加。



## 有此一说: 买房要买南北向户型是误区



“买房要买南北向,南北向户型采光好”,这是大多数购房人的置业观念。对此,有关专家塔妍指出,这其实是一种购房误区。她说,只要房子适用,周边配套设施好,交通、生活方便,不论朝向如何,一样可以住得舒心。

据塔妍介绍,过去人们住的是平房或四合院,讲究住所谓的正房,也就是南北朝向房屋,原因是南北向房屋采光好。自20世纪90年代后,楼房的建筑风格大多都是塔楼、高层板楼,而且开发商为照顾大多数人的采光,设计户型时阳光均分,纯南北朝向的户型较少。目前,纯正向房屋挑选的余地不是很大。购房者若执意购买南北向房屋,那么会与一些东西朝向格局好的房子擦肩而过。

塔妍说,年轻人每天工作繁忙,早出晚归,即使是南北朝向的房子,也不易感受房间里温暖的阳光。但购买东西朝向的房子则不同,清晨可以沐浴东边阳光的照射,晚上回家仍可感受落日的余晖。同样,东西朝向的房屋也适应老年人的生活。老年人需要阳光。清晨起来,可以到公园漫步、晨练,吃过早饭可坐在家里的东阳台边的摇椅上,看看报纸,晒晒太阳;而午饭过后,老人在西屋里午睡,闭上眼睛也能感受到温暖的阳光。

塔妍认为,相对纯南北向房屋而言,

东西朝向房屋有更多的选择。走出购房只买南北向户型的误区,购房人不仅可以挑选到更多适合自己的房屋,而且东西向房屋的价格也比南北向房屋相对便宜。至于东西朝向房屋夏天西晒的问题,现在解决也不难,只要室内安装空调等制冷设备,不管外面的温度有多高,房间内照样可以凉爽宜人。

(新华)



## 诚聘

洛阳安宸置业有限公司成立于2001年8月,注册资本2000万元,具有国家三级房地产开发资质,公司先后开发了“天舟名典”和“天舟名苑”两幢高层商住楼小区以及位于新区的“安宸·政和东郡”项目。现因公司发展需要,诚聘以下人员:

### 1.项目经理

要求:一级建造师、中级以上职称、有两栋以上高层建筑施工经验。

### 2.技术负责人

要求:中级以上职称、有两栋以上高层建筑施工经验。

### 3.施工员

要求:初级以上职称、有施工员证、有两栋以上高层建筑施工经验。

### 4.质量员

要求:初级以上职称、有质量员证、有一栋以上高层建筑施工经验。

### 5.测量员

要求:有测量员证、有两栋以上高层建筑施工经验,能熟练运用激光

经纬仪。

### 6.安全员

要求:初级以上职称、有安全员证、有一栋以上高层建筑施工经验。

### 7.预算员

要求:有预算员证,10年以上预算决算工作经验。

### 8.电工

要求:有电工操作证,5年以上工作经验。

### 9.塔吊指挥/司索

要求:有塔吊指挥/司索工证。

### 10.资料员

要求:有资料员证。



有意应聘者请携带简历、身份证及其他相关证件到位于洛阳新区广利街以东、政和路以北的政和东郡小区售楼部205室报名。咨询电话:65787801