



市场火热 中介隔三差五打电话催你卖房

宁波楼市“金九”成色足 成交量同比涨幅达六成

宁波楼市的“金九”成绩单注定不会让人失望。刚需、改善需求持续发力,进入9月以来市六区商品住宅已成交3000多套,同比大涨六成,环比增长两成左右。9月下旬宁波楼市仍有重头戏。奥克斯锦壹城三期、景瑞缙香郡、玫瑰湾等项目陆续入场。纯新项目动作频繁,中梁壹号院将举办产品说明会,融创信达·宁波府实景示范区开放,招商·雍景湾售楼处、海曙金茂悦示范区开启……

记者 郑牡丹

中介隔三差五打电话催卖房 客户起了换房的打算

这周碰到陈先生的时候,他正在江北某楼盘看房。陈先生家住洪塘某小区,本来也没有换房打算,“但最近房屋中介业务员跟疯了似的,隔三差五给我打电话,问我房子卖不卖。”

陈先生显然有些心动了,打算在江北换套位置更好、面积大些的房子。目前所住小区的房价涨了,能卖到12500—13000元/平方米,卖了这套再以首套房贷款买一套压力不大。

江北某楼盘的价格引起了陈先生的注意,对比周边项目相对更低,配套不错,位置也靠中心。陈先生对小区居中楼栋130平

方米以上户型比较感兴趣,安静、楼间距合适。不过,置业顾问告知只剩下一楼、二楼房源,连顶层的都卖掉了。

陈先生不禁感慨楼市的火热。“这个楼盘去年售价也就13000—14000元/平方米,现在卖到16000元/平方米,还卖得那么好。”陈先生说。

家住鄞州的毛女士也是受到市场的感染才起了买房的念想。中秋节,她和朋友一起来到江东一个比较热门的楼盘,当场付了认筹金。房源抢手得让她有些诧异,是三四个人抢一套房的节奏。

对此,业内人士提醒,购房者应保持理性,对自身需求做综合考量,根据经济条件

控制好房贷水平,以降低未来房价波动可能带来的风险。

连续3周成交约千套 9月交易量大涨六成

楼市的红火,在成交数据上得到印证。中国指数研究院宁波分院的数据显示,延续8月底(8月29日-9月4日)成交1300多套的趋势,进入9月宁波市六区商品住宅成交保持这个节奏,每周成交约千套,9月5日-11日945套;9月12日-18日1256套。

9月以来,镇海、北仑、鄞州的刚需项目表现亮眼。位于镇海的红星国际广场主力户型89—121平方米,均价在7200元/平方米

左右,本月以来备案近170套;鄞南项目雅戈尔·都市阳光也在本月集中备案近150套;还有龙湖·滟澜海岸、公元世家、格兰星辰、光明领尚、新城吾悦广场、美的蝴蝶海等项目都在本月成交排行榜上占据一席之地。

高端改善楼盘卖得也不错。上月底首开的荣安香园二期集中备案110多套。泊璟廷二期在本月初入市,昨天该项目相关负责人介绍,推出的150多套房源已去化120多套。

业内人士表示,刚需置业、首次改善以及高端改善需求表现积极,持续书写着宁波楼市的精彩。9月1日-19日,市六区成交商品住宅3169套,成交金额约55.03亿元,同比涨幅超60%。

买房时说好的大超市配套压根儿就没出现

未写入合同的虚假宣传 开发商要不要担责?

记者 郑牡丹

除了房价,房子的交通、商业、教育等配套也是影响购房者置业的重要因素。但是买房之后,开发商销售时宣传的配套设施没有兑现怎么办?

眼下正值“金九银十”的楼市旺季,律师建议,挑选房子的时候需审慎对待开发商发布的楼书等宣传资料与销售员的口头说辞,最稳妥的方式还是自己多花些时间、精力去了解清楚购买小区内外的规划与发展。

房子交付时 当初承诺的大型超市不见影

或是因为政府规划变动,或是开发商有所欺瞒,近年因配套涉嫌虚假宣传而引发的买房纠纷屡见不鲜,因此对簿公堂的也有。

2013年底,市民王先生在鄞州某楼盘购置了一套商品房。根据当时该小区开发商发放的广告单页,小区建成后,小区外将会有大型超市入驻,置业顾问在营销时也将

此作为一大利好进行介绍。

但去年年初该小区交付后王先生发现,开发商当初宣传的大型超市未见踪影。王先生认为,小区开发商存在“虚假宣传”,联系了同小区的一些业主准备维权,希望解除合同、退房并得到赔偿。

家长最为关注的教育配套也时有出现变数的。市民张先生于2013年2月买了海曙某楼盘的房子。开发商在房屋销售过程中,多次在媒体及墙体上发布该楼盘属“海曙某学校学区房”的广告,置业顾问在该项目的销售介绍中也以此为卖点,明确表明业主子女是能够顺利就读该校的。

但宁波市海曙区教育局之后发布的相关小学招生工作实施意见中,确定张先生买的房子未被划入海曙某学校服务区。张先生以开发商涉嫌欺诈为由予以起诉。

此外,还有购房者发出过类似的抱怨:买房时说好的小区对面规划低密度别墅、学校,后来却变成了影响视野的高层;交付时沙盘和宣传纸上标注的音乐喷泉、景观人行

道不见踪影……

未写入合同的虚假宣传 让购房者维权难

“在购买商品房时,由于购房者处于弱势地位,影响大家购房决策的关键因素如配套学校、商业设施等,开发商往往不会同意写入合同或者签订补充协议,加之购房者对法律条款和政府政策的理解不够深刻,故在发生纠纷后无法得到理想的维权效果。”浙江甬泰律师事务所的邹律师说。

那么开发商在楼盘营销时的承诺,一旦兑现不了,又未写入合同,开发商就不用担责了吗?

邹律师表示,那要看开发商宣传广告中的描述是否构成要约,如果是要约,宣传广告的内容就应当为合同的组成部分,对于开发商具有约束力;如果构成“要约邀请”,则广告宣传内容不具有合同上的约束力,购房者的维权就十分困难,要寻求其他途径的援助。

他解释,根据最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第三条,出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定,并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的,视为要约。该条款以“商品房开发规划范围内”为适用标准,“商品房开发规划范围外”的虚假广告,不适用该司法解释的规定。

邹律师说,因此在王先生的例子中,由于开发商承诺的超市并不在商品房规划范围内,不能视为商品房的基础设施和相关配套设施,因而开发商的相关承诺可能只会被认定为“要约邀请”,想要取得违约赔偿的维权效果较难。

而在张先生的例子里,开发商明确在报纸上宣传自己的楼盘是“海曙区某学校学区房”的广告内容,是关于商品房屋的说明和允诺,可以认定为根本违约,但在走法律程序时由于业主无法举证自己的实际损失,法院最终酌定判决业主获赠2万元违约金。

活到一百岁 游遍全世界

同程旅游全国中老年旅游服务品牌“百旅会”正式成立

9月19日,“活到一百岁 游遍全世界”全国中老年旅游服务品牌“百旅会”启动揭牌仪式在苏州同程大厦举行,会议宣布成立“百旅会”中老年旅游会员俱乐部,并向来自大住宿、国内游、景区、邮轮、出境等领域的数十家供应商授牌。

中国老龄产业协会副会长兼秘书长曾琦在启动仪式上表示,当前,中国国内旅游、出境旅游人次和国内旅游消费、境外旅游消费均列世界首位。在旅游发展一片大好的情况下,针对银发族的旅游产品呈现出的“量少同质化、中低端价位产品偏多、行程含有自费项目或购物、没有充分考虑老年人需求”等痛点

还是没有得到解决,更无法满足老年人不断变化的需求。

于此,同程旅游以“让1000万中老年会员活到一百岁、游遍全世界”为使命,面向全行业汇集各方力量助力全国中老年游客出游,全方位拓展中老年旅游业务。作为中老年旅游服务品牌和中老年会员俱乐部的“百旅会”,将以创新、多样化的服务,满足中老年用户在旅游休闲、社交等方面的需求。

据了解,“百旅会”的对象主要是在同程旅游注册的中老年会员,一般年龄在50岁以上,男女不限。加入百旅会后,会员可享受同程旅游为会员提供的一系列个性化的服务,并优

先享受会员专属权益和福利,包括每月一次周边放松游、每季度一次国内游主题出游以及每年一次的出境游主题出游等,并不定期举办会员联谊、节目表演和分享交流等活动。

“根据会员在活动中的活跃程度和需求,同程将不断升级会员权益,提供更多个性化服务。”同程旅游创始人、同程旅行社(集团)总裁吴剑表示,“目前我国60岁及以上的老年人已达2.22亿,相当于每6个中国人中就有1个是老年人。如何让老年人的生活更有意义是全社会都关心和重视的问题,对银发族的关爱和重视,不仅是因为老年群体已成为旅游活动和消费的重要组成部分,也是同程旅游所应具备的

社会责任和情怀。”

为了践行“百旅会”倡导的“活到一百岁,游遍全世界”的理念,同程旅游还与101岁的出入境证件申请人、老寿星刘成心老人达成合作协议,由她担任“百旅会”的形象代言人。

据悉,继成立“百旅会”后,同程旅游还会针对亲子游、丽人游等细分市场做出布局,通过社群化运营的思路来服务用户,打造在线旅游企业的独特价值与品牌标签。而近日,率先挂牌的“百旅会”也已进入浙江市场,杭州的中老年朋友前往同程旅游各大门店即可报名加入,与全国的银发族们一起“活到一百岁,游遍全世界”!

喜迎国庆特价购

浙江光大明悦旅行社
精心烹制国内旅游大餐

地址：杭州天目山路238号华鸿大厦A座401-2 电话：0571-56885681 56885649 56887325



欢乐自由行套餐 938元起

(9月24日起天天发团,2人起发)

含合肥万达城四星酒店住宿1晚,合肥万达城主题乐园+电影乐园
门票1张+杭州东-合肥南往返动车二等座

合肥万达城+三河古镇2日 980元

发班日期：9月24日/10月1/2日,20人起发

无锡荡口古镇一日游

原价118元 优惠价 98元

直通车每周二发车(10月4.11.18.25日)

★参观无锡超大,超完整的4A级明清建筑群《荡口古镇》★参观明朝翰林院大学士华太师的《华府》

喀纳斯湖 禾木 乌尔禾魔鬼城 吐鲁番 天山天池双飞8日

9月29日/30日 10月1/2日 8180元起

青岛 威海 烟台 蓬莱 连云港大巴5日 10月17日 第2人报名立减200元 555元

北京双高国际五星纯玩4日 10月1/2日 3280元

桂林南溪山 漓江 榕杉湖 十里画廊 少数民族风光村 阳朔双飞4日

9月30日 10月3/5日 2860元起

张家界 金鞭溪 袁家界 黄龙洞+田园牧歌 天门山玻璃栈道 土司王宫双飞4日

★东航杭州直飞张家界

10月1日 3980元