

年后首场法律大讲堂依旧火爆

# 律师来“坐堂” 买房心不慌



一套房子,对于普通老百姓来说,几乎是一辈子的积蓄。但是,在房产交易中,常常有这样那样的纠纷产生。面对一系列问题,市民该怎样维权呢?昨日上午,南京衡鼎律师事务所房产团队来到快报法律大讲堂,为70多位读者现场解答。



听讲座的读者围住律师咨询问题 快报记者 唐伟超 摄

## 维权小册子一抢而空

“我们都是通过快报热线96060报名的,房产问题,是我们最关心的问题,看到快报上的讲座预告后,我们立即打电话报名了。”来自下关的徐小姐称,她是和表姐一起来的,年后,她准备和男朋友买一套房子,这是她第一次买房,徐小姐颇为紧张。“听过讲座之后,心里有了些底,如果以后遇到问题,我们可以请律师指导签合同,指导维权,避免纠纷的产生。”徐小姐说。讲座过

后,徐小姐拿了律师的名片满意地走了。律师讲了一个小时后,开始接受现场咨询,为了帮助读者更明确地保护自己的利益,衡鼎律师事务所还带来了几十本买房维权小册子。册子一拿出来,就被读者全部抢光。“现在是法制社会,我们得学一些最基本的法律知识,这样我们在买房、卖房时,还有和物业打交道时才不会吃亏。”现场一位读者说。

## 房产交易陷阱重重 擦亮眼睛要看清

南京衡鼎律师事务所主任熊堂勇认为,买卖双方市场地位的不平等,买方信息的不及时、不准确,维权方式的不恰当,加上炒房族推波助澜、不良中介的欺诈、相关机构(公证处、放贷银行、担保公司)的不负责任,进一步加剧了房地产市场的动荡,这也使得房产交易中出现了这样那样的问题。

### 买商品房应约定收房标准

衡鼎律师事务所的殷建新律师为读者具体讲解,在买商品房时必须注意以下问题,才能避免进入误区:

首先,慎签认购书。殷建新说,一般认为,如果认购书含有商品房买卖合同的主要条款,如商品房的位置、楼层、总面积、单价、总价、签订正式预售合同的时间等,商品房认购书具有合同约束力,当事人违约要承担违约责任。如果认购书不含有商品房买卖合同的主要条款,则认购书只是没有法律约束力的“意向书”,购房人所缴款项应当退回。

其次,确定合理的付款方式。为加快资金回笼,有的开发商对一次性付款的购房者提供一定的优惠,有的经济条件优越的购房者也乐于一次性付款,以免麻烦。“但这种做法存在一定的风险,如果开发商开发

烂尾,购房人极有可能血本无归。因此,购房人应尽可能争取按照开发建设工程的进度分期支付房款,这样可以降低风险降到最低,避免将来被套牢。如在合同中约定签约时支付房款的10%,签约后开发商应保证工程应建至四层,购房人再付10%……等等。”殷建新提醒。

最后,明确约定收房标准。对于商品房交付使用的标准,《城市房地产开发经营管理条例》有明确规定,即房地产开发项目竣工,经验收合格后,方可交付使用。验收项目包括:城市规划设计条件的落实情况;城市规划要求配套的基础设施和公共设施的建设情况;单项工程的工程质量验收情况;拆迁安置方案的落实情况;物业管理的落实情况。消费者一定要明确约定收房的标准。

### 买二手房要查房屋“身世”

律师还分析了二手房市场的问题,提醒读者,二手房的可变因素较多,极易引发纠纷。对此,殷建新提醒,购买二手房时,一定要不怕麻烦,多考察。

首先对房屋产权证证的真实性进行审查。殷建新表示,在旧房交易中,产权证是最重要的。凡是产权证有纠纷的,或是部分产权(如以标准价购买的公有住房)、共有产权、产权不清、无产权的房子,即使房子再好,你也不要买,以免成交后拿不到产权证。

另外,要特别注意产权证上的房主是否与卖房人是同一个人。在验看产权证时,一定要查看正本并且要到房地产管理部门查询此产权的真实性。

其次对房屋结构情况的考察。“二手房结构比较复杂,有些房子还经过多次改造,因此,买二手房时,不仅要了解房屋建成的年代,建筑面积和使用面积是否与产权证上标

明的相一致,房屋布局是否合理,设施设备是否齐全、完好等,更要详细考察房屋的结构情况,了解有无破坏结构的装修,有无私搭、改建等造成主体结构损坏隐患的情况。”

殷建新同时提醒,买二手房还要对房屋进行实地考察,了解户型是否合理,有没有特别不适合居住的缺点。

最后,对房屋周边环境

和设施设备的考察。随着人们生活水平的提高,对居住区环境和配套设施的要求也越来越高。旧房子的周边环境已经形成多年,一般很难改变。“因此,购买旧房时,要认真考察房屋周围有无污染源,如噪音、有害气体、水污染、垃圾等,另外还有房屋周边环境、小区安全保卫、卫生清洁等方面情况。”殷建新说。

快报记者 言科 吴杰 见习记者 李梦雅

## 爱犬也有“大型相亲会”

宠物医生提醒,别让狗儿随意配对

快报讯(通讯员 林文 记者 钟晓敏)昨天上午10时左右,在紫金山西马腰上一块相对平坦的地方,不少市民演绎了一种全新的休闲方式,一些“狗爸狗妈”在带着宠物狗登山健身的同时,一方面以“狗爸狗妈”身份,趁机为自家的“宝贝”相亲,另一方面通过狗儿交个朋友,并交流饲养宠物的经验体会。经过半天交流,不少“狗帅哥”、“美女狗”找到了如意“伴侣”。

“我家美美,今年2岁半,是位美丽的大姑娘。”“小黑,快过来和美女认识一下!”虽然狗狗相见时只能用简单的“汪、汪”声打招呼,不过一旁的主人不失时机地介绍自家“宝贝”的呢称、犬种、性别、年龄、体重等自然状况,双方主

人感到满意后,很快订下一门“好亲事”,还互相留下姓名、联系电话,甚至电子信箱。据一位牵着纯种牧羊犬的李小姐介绍,她居住在棉鞋营社区,由于平时工作比较忙,没空打理爱犬,听说紫金山西马腰周六、周日经常出现自发的“宠物狗相亲派对”,昨天一大早就和男朋友带着自家的狗狗赶过来,给它物色另一半,解决它的“终身大事”。

不过,有关宠物专家提醒,宠物相亲要有一定的科学依据和常识,不能简单配对,这会导致配错种;其次是狗儿们的卫生很重要,要避免相亲时互相传染。建议“宠爸宠妈”可选择那些在公安部门登记过的宠物狗作为配对首选,因为这些狗都会定期进行疫苗注射。

## 爱耳行动: 将为两名特困患者免费造耳

快报讯(通讯员 程守勤 记者 张星)今年3月3日是第九个全国“爱耳日”,东南大学附属中大医院推出第三届“爱耳行动”公益活动,即日起到4月底面向全国征集无耳或小耳患者,并将从中筛选两名家境特别贫困的特殊耳缺损患者免费施行耳再造整形手术。

中大医院整形外科副主任熊猛介绍,耳缺损并不少见,先天引起的耳朵缺损最常见,这种畸形医学上称之为先天性小耳症,一般在七千个出生的新生儿中会

有一个。耳缺损虽然不危及生命,但影响容貌,更为严重的是可造成病人心理发育的障碍,以至于难以融入社会。很多年满6周岁本该接受整形的患者,由于家庭经济困难,始终无法接受整形手术,有的患者甚至长大后仍然没有耳朵。

即日起,凡年满6周岁的无耳、小耳患者,可直接到中大医院本部整形外科门诊报名登记,也可拨打电话(025)83272212、83272236咨询报名登记,报名截止日期为2008年4月30日。

## 梅盆景进入最佳观赏期

快报讯(通讯员 李敏 记者 孙兰兰)上周东郊迎来了第一个赏梅高峰。这一周,梅花山的梅盆景也进入了最佳的观赏期。

梅盆景是一种古老而新鲜的艺梅形式,有扬州“疙瘩梅”、苏州“劈梅”等几个主要流派。南京梅盆景号称金陵派,以梅花山最具代表性。专家介绍,扬州的“疙瘩梅”,于幼苗期将梅干打结,长大以后便可形成;苏州的“劈梅”是将成年梅树留40厘米左右截干后再劈干而成;河南的“屏风梅”则是将梅枝蟠扎成屏风状;安徽的“游龙梅”则是将梅花的主干蟠扎成“S”状,且在一个平面上,侧枝则如龙爪状;四川成都的“滚龙梅”则似群龙欢腾;上海的“顺风梅”则仿佛迎风飘扬。上述流派制作梅盆景多采用绑、扎枝条的方法,人工痕迹较浓,龚自珍的《病梅馆记》说的就是这一类,南京的梅盆景则不同,以自然的修剪为主,控水、控肥截枝蓄干的手法,生动自然。

梅花山展出的梅盆景主要集中在梅花研究中心和梅花繁育基地两个片区,本次共展出了260余盆。游客在景区指示牌的引导下就可以进入展区观赏。此外,市民最关心梅花山独有的珍贵品种“别角晚水”何时开,昨天也有媒体称,本周就会绽放。然而,梅花山花情预报员告诉记者,去年二月底此花已开放,不过今年受天气影响,花期整体推迟,“别角晚水”属于中晚期梅花,眼下还没什么动静,想欣赏的市民得耐心地多等上一段时间。



昨天,大批市民来到南京东郊,踏青赏梅,享受美好春光。快报记者 洪波 摄



“花情预报”

### [小贴士] 家中梅盆景怎么养?

不少市民反映家中也有梅盆景,却养不好。梅花繁育基地赵兴发队长提醒,梅盆景养护有几点需要特别注意:首先修剪方面,梅盆景修剪要“去直留斜”,对枝条进行“打头”,确保一般枝条上只留有2-4个芽,不让单枝枝条过长,为其他梅花枝条生长留出空间;浇水时机要掌握好,有

个判断的小窍门,可以等盆面的土壤边缘与盆体分开,就可以浇水了,每次需浇透,看到有水从盆底渗出即可;治虫,梅盆景的虫害主要是白蚁和蚜虫等,白蚁因为在树干中活动,较难发现,不过赵队长说,一旦发现树枝上有土的痕迹,就可以沿途找到白蚂蚁,从而将其“一举歼灭”。

### 实习收入 按劳务报酬交个税

快报讯(记者 都怡文 通讯员 汪树强 胡雪)南京某高校毕业生小刘在溧水一企业实习了几个月,最近结算工资时发现单位为他代扣了个人所得税。实习收入也要交个人所得税吗?小刘对此很是不解。

南京市地税部门工作人员介绍说,国家税务总局专门有《关于企业支付学生实习报酬有关所得税政策问题的通知》,其中规定对中等职业学校和高等院校实习生取得的符合我国个人所得税法规定的报酬,企业应代扣代缴其相应的个人所得税款。学生实习报酬基本属于劳务报酬所得,每收入不超过4000元的,减除费用800元,收入超过4000元的,减除20%的费用,其余为应纳税所得额,再乘以20%税率。因此,小刘虽然只是在企业实习,但其收入依然是劳务所得,应该根据其具体所得计算应扣除的费用。

记者了解到,现在很多职业学校、技工学校的学生在校期间大部分时间是在企业做实习工作,而其中很多实习工作都是给予一定报酬的。按照国家税务总局的规定,凡与中等职业学校和高等院校签订三年以上期限合作协议的企业,支付给实习生期间的报酬,准予在计算缴纳企业所得税税前扣除。具体征管办法由国家税务总局另行制定。其中所谓的中等职业学校包括:普通中等专业学校、成人中等专业学校、职业高中(职教中心)和技工学校;高等院校包括高等职业院校、普通高等院校和全日制成人高等院校。