

上海倾覆楼房赔偿方案出炉——

要么退钱要么换房,重建不可能

备受瞩目的“莲花河畔景观苑”倾覆楼房赔偿方案昨天终于出炉,记者从沟通会现场获悉,开发商委托律师此次提供了两套方案供业主选择。然而,这两套赔偿方案中的一些具体实施细则却并没有获得大部分业主同意,由于该方案还处于协商的过程中,并不是最终的赔偿定稿方案,因此双方已约定择日重新对方案中的赔偿细则进行修订沟通。



业主就房子问题提出了自己的意见

另据上海市闵行区房管局局长余建源透露,目前梅都公司的法定代表人已经被司法机关控制。

业主心急如焚

昨天下午2点半,尽管距离原定的会议开始时间还有半小时,但是现场已经聚集起了上百位“莲花河畔景观苑”的业主,有业主甚至昨天清晨7点多就已经赶到会议现场。

“实在是着急啊!”一位从宝山赶来的业主刘女士告诉记者,虽然自己购买的房屋并不是小区7号楼,但是因为紧邻着这幢倾覆楼房,因此对于自己可能得到的赔偿她十分关注,“这套房子我是用毕生积蓄买的,现在紧邻我的楼房倒塌了,今后这个房子的价格肯定大打折扣了,我这么多年辛苦积攒下来的钱等于被迫缩水了!”

据了解,昨天的会议主要是针对倾覆楼房的42户业主进行的沟通谈判,实际前来的7号楼业主有20多户,而真正进行谈判的只有五六人,现场上百位业主绝大多数都来自小区其他楼房。

赔偿方案有两套

下午3点15分左右,倾

覆楼房赔偿方案由开发商委托律师正式对外公布。而记者在公布的方案上看到,赔偿方案分为A、B两套。方案A为开发商与业主解除预售合同,并向购房者承担赔偿。而方案B为开发商与业主解除预售合同并以本小区未售住宅房屋进行置换。

根据方案A,如果业主与开发商解除预售合同的话,将由梅都房产向购房者退还截止至2009年7月9日的房价款本金(购房者直接支付以及通过贷款方式支付的房款),同时支付赔偿金。而赔偿金额按两种方式分别计算:一种结算方式为开发商向购房者支付预售合同总房价的5%作为违约金,同时支付已付房价款(含已付房价款和已发贷款)与该房价款按银行同期存款利率所能得到的利息。而另一种结算方式则是赔偿房屋预售合同约定的房价款与预售房屋目前市场可比价格的差价。赔偿金的金额将根据这两种方式中金额高的计算方式结算。

根据方案B,如果倾覆楼

房业主仍想要房屋的话,开发商将以小区内其他未出售住宅房屋置换业主的楼房,而两套楼房中存在的价格或面积差异则将按照目前的实际价格退还或补贴。

将择日重新协商

开发商代表律师表示,购房人在收到《协商方案》及《操作细则》后,可在本月12日至14日的3天时间里作出选择,并前往罗阳小学现场填写和签署最终的《方案选定表》。但是,由于倾覆的7号楼42户业主楼层、面积、朝向、价格都不同,开发商律师也表示,将根据每户业主的不同情况“一对一”个别协商,最后确定每户业主的不同情况,对赔偿进行一些细节上的谈判并最终制定出合理的赔偿数额。

据悉,昨天7号楼的42户业主仅有20余户到达现场,对于未领取《协商方案》及《操作细则》的剩余7号楼购房者,开发商表示在近日内以快递或邮寄的方式,向购房者送达。

记者发现,谈判中所有的焦点几乎都集中在了方案A

上,现场大部分业主表示不会考虑方案B,在本小区置换房屋。

而记者也了解到,由于购房者对协商内容细节不满,最终无人当场签订赔偿协议,目前双方已约定择日重新对方案进行协商。

据悉,今天下午3点,开发商代表律师还将继续与小区未倒楼业主通报沟通解决问题的框架性方案,现场听取业主的意见建议。

未达成协议仍需支付贷款

记者昨天从会场了解到,目前,“莲花河畔景观苑”主要的贷款银行交通银行、工商银行、上海银行、公积金管理中心、住房置业担保公司等五家单位。在相关赔偿方案出台前,政府部门授权上海中夏旭波律师事务所与这些单位进行了协调,并就倒覆楼银行贷款合同的履行,转达了众多倒覆楼购房者的诉求。

最终,针对倒覆楼,相关贷款银行、公积金中心已经同意和借款人提前解除贷款合同和抵押合同,并同意贷款合同解除后的贷款本息在征得购房者同意的情况下,由开发商直接支付给银行。

但是,记者从中夏旭波律师事务所的律师代表陈洁处了解到,银行也特别提出,对于解除贷款合同与抵押合同等相关事宜必须基于购房者与开发商已经达成协议并且解除预售合同的基础上。

而在购房者与业主未协商一致之前,购房者仍应该按时交纳贷款,否则仍会被视作逾期支付,人民银行征信系统将自动显示借款人逾期还贷的不良信用记录。

关注四大疑问

争议一

到底是退还本金还是本息

业主疑问:“按照方案A来看,梅都房产赔偿的违约金除了预售合同约定的总房价款的5%之外,其余为业主已付房价款,以及该房款按银行同期存款利率计算的利息,这是非常不合理的!”在谈判现场,有业主指出,目前他们每月偿还的贷款中大部分都是利息,而本金只是其中的一小部分,“像我贷款30年,目前每个月还款5000元的话其中4000元是利息,如果只偿还已付房价款的话,我支付的利息就是白白损失了。”会上,业主纷纷要求开发商将方案中的“房价款本息”改为“房价款本金”,以此来弥补业主所交的利息损失。

反馈:开发商律师表示会将业主的意见反馈给开发商。

争议二

“目前市场可比价格”如何界定

业主疑问:“方案中提到可以补足预售合同约定的房价款与该房屋目前市场可比价格的差价,可是这个‘目前市场可比的价格’到底由谁来界定,是开发商自己来评估还是业主根据市场情况来给出价格?”

反馈:根据会上业主的提问,开发商委托律师表示,对于房屋差价的界定,可以由上海市高级人民法院公布的“上海法院司法委托鉴定机构名册”中所列房地产评估机构来评定,而具体是名册中的哪个机构也可以由业主自行选择。

“同时,也可以由7号楼业

主召开会议,通过筹建的方式从备选评估机构中选择三家机构,再由业主推选1至3名代表参与整个评估的过程,确保这个‘房屋差价’的制定能够公平、合理。”

争议三

倾覆的7号楼可不可以重建

业主疑问:谈判中也有业主提出,自己并不满意开发商委托律师提供的A、B任意一个方案,“我只要自己所购买的7号楼这个位置这个楼层的这个房型,我希望7号楼能够按照原有的规划重建,当然开发商也必须赔偿我延迟交房的违约金。”

反馈:闵行区人民政府委托的上海中夏旭波律师事务所的律师表示,目前,开发商已经口头提出不再原址重建的意见。而记者也从会上了解到,开发商方面希望将倾覆的7号楼地块今后作为小区绿化或者建设小区的公共设施。

争议四

业主额外损失是否能赔偿

业主疑问:与此同时,业主也在谈判中提出了对于此次楼房倾覆所带来的额外损失的赔偿。“现在只说赔偿我们支付银行贷款中的本金,而事实上,我们所支付的远不止这些。”会上,一位业主就表示,申请公积金贷款过程中所需要购买的保险,目前有些业主无房可住只能租房的费用……甚至包括他们的精神损失都应该包含在赔偿金额中一并结算。

反馈:开发商委托律师承诺会将业主的要求反馈给开发商。据上海《青年报》

国家正规办学资质保障学生合法权益 连续5年被省、市媒体评为“诚信办学机构”

金陵图书馆名校名师暑假班 一期爆满 二期热招

欢迎09中考640分以上的同学前来报名 高考冲刺品牌金图金八讲一炮打响:本科达线率95% 中考均分达646分

<p>新高一过渡衔接强化班——赢在起步</p> <p>由我省高考研究专家、市学科带头人、培养出多名省市状元的名师组成顶级名师团精心打造高中课程精品班。语文多次压中高考命题,数学历年超省均分20多分,英语历届高三均分第一,物理化学生物县中名师,曾培养出多名满分考生!</p> <p>创新思路、创新方法帮助学生把握读解方法思路,获取解题密匙,探寻获取高分技巧;</p> <p>新高一过渡衔接班</p> <p>帮助孩子迅速适应初中高中学习的节奏和难度强度变化,针对分班考试有针对性的突击强化,帮助孩子领先一步,赢在起步。</p> <p>开设科目:语、数、英、物、化</p> <p>高二高三精品强化班</p> <p>新高二高三强化班课程浓缩知识精华,直击历年高考考点,帮助学生夯实基础,突破难点,把握重点,抓住得分点,迅速提高应试得分能力!</p> <p>开设科目:语、数、英、物、化、生</p>	<p>新课程过渡衔接 新学期领先一步</p> <p>南外、金中等重点名校一线名师亲临执教,教学经验丰富,多年中考命题、阅卷教师,南京市学科带头人领衔执教。物理数学我校连续5年金牌教师独到教学。语文名校专家级教师亲临授课,帮你迅速提高阅读写作能力,带出近百名学生获全国和省市作文竞赛一等奖。英语名校英语学科组核心成员,所教班级英语总分和高分段都名列前茅。化学毕业班把关教师执教。</p> <p>新初二我校金牌物理教师教学方法独到,深入浅出,开启物理学习兴趣之门。提前启动轻松应对。</p> <p>开设科目:语、数、英、物</p> <p>新初三把握中考命题走向,强化基础,拓展提高,针对中考考点提前准备。化学名师快乐教学法培养学习兴趣,帮助学生顺利起步。</p> <p>开设科目:语、数、英、物、化</p>	<p>开课时间:</p> <p>新高二:7月20日 新高三:7月20日 新初二:7月20日 新初三:7月20日 新高一:7月18日</p> <p>报名电话: 84405564 86646972 83976173 84405565</p> <p>一期已满,部分科目剩少量名额,欲报从速</p>
---	--	--

咨询及报名地址:长江路262号金陵图书馆前4楼西培训中心(人民大会堂旁) 2、29、68、65、44、3、80、30、26、31、304路直达

南京电大直属开放教育学院

◆招生对象:▲本科:(专科起点)具有国民教育系列相同或相近专业高等专科以上学历者。
▲专科:具有高中、职高、中专、技校以上学历者。

◆招生专业:▲本科专业:金融学、法学、工商管理、会计学、行政管理
▲专科专业:现代文员、工商管理(工商企业经营管理方向、市场营销方向)、会计学(财会方向)、行政管理、广告(设计与制作方向)

1.现场报名:
★09秋招生报名已开始,欲报从速!
★报名地点:洪武路游府西街46号1楼招生大厅。咨询电话:025-84719045

2.网上报名: <http://kfjyxy.njtvu.edu.cn> (网上报名者应尽快到现场进行确认)

3.所需资料:①本人身份证及复印件(正反各3份)、学历证书原件及2份复印件(其中一份须与身份证复印在同一张A4纸上)。②一寸同版照片3张

北大青鸟 南京泰思特鼓楼校区 华东第一家

北大青鸟09年招生

咨询热线:400-888-6020

<p>软件测试“新”专业</p> <ul style="list-style-type: none"> 国家工信部将软件测试工程列为紧缺人才。 国内高校尚未正式开设软件测试专业,就业竞争小。 软件行业,学习完专业背景要求。 从事软件测试工作,无性别歧视。 北大青鸟南京分校,教学质量卓越。 入学即签订100%推荐就业协议。 	<p>实现人生“薪”起点</p> <ul style="list-style-type: none"> 人才缺口30万,轻松入门,就业竞争小。 薪资起点高,以“薪”为“贵”,起薪3000-4000元/月。 薪资涨幅大,工作二至三年,年薪可达8-10万。 就业起点为大型企业,福利待遇好,发展空间大。 掌握企业核心技术,求职、跳槽有资本。 300余家合作企业,稳固就业实现高薪就业。
--	---

咨询热线:400-888-6020 025-83240831
详情点击: www.js-btesting.com
校区地址:南京市中山北路26号新蜀国际大厦14层(地铁鼓楼站4A出口)