



元旦起,二手房交易启用新版合同

增加风险提示和必要附件内容,促使二手房市场更加规范化

昨天下午,常州市房地产经纪机构行业培训在行政中心召开。记者从会上了解到,2019年1月1日起,常州市二手房买卖合同将启用新版本。

与老版本相比,新版合同主体不仅有买卖双方,还增加了房地产经纪机构,为杜绝“阴阳合同”创造了基础条件;此外,新版合同增加了风险提示和房屋附属设施设备必要附件内容,并对违约责任进行了细化,从而让合同文本更加完善又具有针对性,促使常州二手房交易市场更加规范化,保障买卖双方的合法权益。

张敏

合同主体增加房地产中介

据介绍,新版合同文本共含12个条款,包括房屋基本情况、房屋成交价格、付款及税费、权属转移登记、房屋交付、其他相关权益、居间服务、违约责任、送达、争议解决、合同效力、附则等内容。合同形式上更为完备,结构上更有条理性。同时,合同文本在具体表述上更规范,用词更专业,避免歧义的产生。

与老版本相比,此次新版合同文本修订,第一个变化就是把经纪服务合同与房屋买卖合同合二为一,即合同主体不仅只有交易双

方,还增加了房地产经纪机构。据了解,老的二手房网签合同主体只有交易双方,而在实际操作过程中,绝大多数都是签订的三方合同(包括买卖双方和经纪机构),这就造成了网签合同与现实情况相脱节,这也是“阴阳合同”存在的主要原因之一。

今后,房地产经纪机构作为丙方,加入到合同主体内,其提供的居间服务也作为合同的主要条款加以明确,将满足现实签约需求,为杜绝“阴阳合同”创造了基础条件。

增加必要附件和风险提示

在以往的二手房交易过程中,容易产生纠纷的环节较多,光靠合同主条款难以做到面面俱到。为了解决内容表述不清而引起的矛盾,新版合同文本增加了三个合同附件,分别是房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品具体情况;经纪机构收费确认书;补充协议。

房屋附属设施设备附件里,买卖双方可以就交易房屋的水、电、气、网、空调、电视、电话等进行明确。此外,关于房屋的装饰装修情况;屋内包含的家具、电器等物品情况,都可以进行具体明确和约定。

经纪机构收费确认书中,列有佣金、房屋评估代办费、房屋贷款代办费、房屋权证代办费等收费项目,每个项目金额多少,由哪一方缴纳,中介应提供什么相应的服

务,三方都可以进行确认签字。

针对存量房交易过程中容易产生纠纷的风险点,新版合同文本在合同首页增加了“风险提示”模块,提醒买卖双方在合同签订时应注意的事项和关键点,如提醒买方注意房屋性质,是否存在查封等限制上市交易等情形;房屋所属学区可否使用等情况,从而多方面多渠道保障买卖双方的基本权益。

对违约责任进行细化明确

据悉,新版合同着重对买卖双方以及经纪机构的责、权、利进行了梳理和明确,尤其是对违约责任一块进行了细化,充分保障了合同三方的权益。

违约责任具体分为房款支付责任、转移登记责任、交付责任、居间责任、其他责任、维权费用、不可抗力七项内容,如买方有无按照合同约定时间支付房款、卖方有无按照约定时间办理产权转移登记、卖方有无按照约定时间交付房屋、应当支付居间服务费的一方有无按照约定足额支付费用等,以上情况如果逾期,由违约方承担违约责任,并缴纳违约金。

另外,新版合同在不违反强制性管理规定的情况下,在约定时间、金额标准、履行方式等内容上均设置了多个可选项,部分条款以下划线形式允许当事人自由填写,给了合同三方充分的自由约定权。



老人穿着内衣街头乱走,韩阿姨为老人裹上外套并送上热豆浆 警方供图

八旬老人凌晨穿内衣走上街头

卖早餐阿姨和警方相助将他送回家中

12月13日清晨5点多,气温在零度以下,一位只穿着内衣的老人漫无目的地在金坛街头游走,一名卖早餐的阿姨见状,将老人接到早餐车里,又拿了件衣服给老人穿上。民警接到报警后,给老人裹上了警服御寒,还一路护送老人回家。

12月13日05时30分,室外温度在零度以下,在金坛西门大街建设银行西侧放心早餐车前,有一个八十多岁的老人只穿了一件内衣,在马路上行走。

西城派出所民警颜超接警后赶到现场,只见老人已被经营早餐车生意的韩阿姨接到了早餐车

里。韩阿姨告诉颜超,见老人冻得瑟瑟发抖,她赶紧给老人裹上了一件外套,又让老人喝了包热豆浆,暖和暖和身体。

来到派出所,颜超又找来了警服,给老人穿上,并递上了热水。终于,老人神情缓了过来。他说了自己的名字。民警通过警务平台核查找到了老人的住址和电话。颜超又开着警车将老人送回了位于金坛城东的家。

原来,这位老人姓盛,已经86岁高龄了,患有老年痴呆症。这次盛老汉半夜睡醒,穿着棉毛衫棉毛裤就跑出了家。

虞雪娇 葛小林

34件金融借款案一个月办结

法院推进案件繁简分流和速裁,全面提升审判质效水平

记者从12月13日常州市中级人民法院举行的发布会上了解到,该院从2017年初开始全面部署并推进全市法院的繁简分流和速裁工作以来,取得初步成效,速裁案件审判质效进一步提升。

常法宣 刘国庆

武进法院一月办34件金融案

今年上半年,武进区法院受理了某银行诉吴某等34位个人的34件金融借款案件。受理后,武进区法院速裁庭通过集中立案、指定分案,统一移送,将案件分给同一裁判团队,统一排期,合并开庭,所有案件均通过一次庭审全部审理完毕,在半天之内全部审结完毕。这些案件,从受理立案开庭到结案,前后只用了一个月左右时间。而在以往,如果按照传统的做法,首先立案的时候是进行电脑的随机分案,34件案件由电脑系统随机分配到不同的法官手上,每个法官根据自己的工作安排进行送达、排庭、开庭、宣判等,法院的工作量不小,同一当事人跑法院的次数也多,一些案件甚至开庭的时间都要排到两个月以后。

这34件案件高效快速结案,大大提高了审判效率,既节约了司法资源,又大大减少了当事人的诉

累。这正是得益于常州市中院推进全市法院的繁简分流和速裁工作。

全面推进创新速裁工作举措

常州市中院相关负责人介绍,立案登记制以来,人民法院出现案件数量持续攀升的新压力,案多人少矛盾对司法公正与效率带来的制约与影响进一步显现,法院内部办案压力非常严峻。这个压力不是增加员额法官、增加各类人员就能解决的,而是要优化工作机制和体制,改进工作方式方法。

常州市中院从2017年初开始全面部署并推进全市法院的繁简分流和速裁工作。一方面,在资源配置上,全市法院七家基层法院均调配相应的审判资源,组建相应的速裁团队。截至目前,案件量较多的三家基层法院溧阳、金坛、武进专门成立速裁庭,其他四家法院,包括相应的人民法庭,均设立了速裁组或速裁中心。另一方面,进一步规范工作机制,市中院去年连续出台三项工作意见,加大对全市法院繁简分流和速裁工作的指导。

全市法院因地制宜,对辖区内的各大类案进行诉前分流和集中化解。在道路交通事故纠纷的调处方面,与当地交警中队实现无缝对接。金坛法院加强与交警部门配合,交警在事故认定过程中要求当事人填写送达地址,并提供要素式样的诉状、文书。

武进法院的交通事故巡回法

庭成立以来,年均审结1500件案件,调解成功率超过70%,成为全省的先进与典型。特别是近年来,又开拓创新,开发相应软件,积极试行了交通事故案件的要素式审判。

法院还创新速裁工作举措。转变办案模式,简单案件,由速裁团队办理;对类型化案件,实行专业化审判,由专业法官集中办理。借力“智慧法院”建设,使用智能语音识别技术、OCR智能回填技术、审判辅助系统、电子送达机制、网上办案平台等,用科技手段为繁简分流速裁工作换挡提速。

速裁案件审判质效进一步提升

据介绍,2018年1-10月,全市法院速裁条线共收案18269件,分流了全市法院38.3%民商事案件。速裁案件调撤率为54.8%,比同期法院民商事案件总体调撤率42.3%高11.5个百分点。案件审理天数平均为50.1天,比全市法院民商事案件平均审理天数70.8天少20.7天,其中流转最快的为溧阳法院24.5天。速裁案件上诉率为4.1%,低于全市法院民商事案件上诉率9.5%5个百分点。

常州市中院相关负责人表示,下一步,全市法院将结合工作实际,不断探索繁简分流的科学性和有效性,进一步创新便民利民举措,让符合速裁条件的案件能够尽可能多地走入“快车道”。

快上“某宝”网淘学区房

常州法院拍卖专场,总起拍价约5.2亿元

随着2018年年终的接近,常州市两级法院向“基本解决执行难”又发起了新一轮总攻。近日,常州市中级人民法院与淘宝网开展了深度合作,准备在2018年12月19日至12月27日,在淘宝网推出常州法院拍卖专场活动,集中推广常州法院拍卖的各类拍品。

据悉,本次拍卖专场,常州两级法院共推出优质拍品185件,其中房地产类拍品有146件、股权17件、车辆13件、办公家具3件、金条3件、机器设备3件。共涉及执行案件132件,涉及执行案件总标的约4.7亿元,涉案拍品总评估价约7.3亿元,总起拍价约5.2亿元。

这次活动优惠力度也很大,经过两轮打折,很多拍品的折

扣远远低于7折。而且这次推出的住宅有学区房、别墅和大平层及复式。价格有高有低,可以满足不同人的需求。如“常州市龙湖郦城65幢103室”是一套占地103.18平方米的别墅,自带常州市第二十四中学天津分校和常州市博爱教育集团(龙锦小学)双学区,起拍价为600万。“常州市鹤苑新都3幢丙单元1602室”,是一套建筑面积204.02平方米的大平层,自带局小和常州市实验初级中学双学区,起拍价为370万元。当然也有起拍价仅为36万元的小户型房子,如“常州市新荷花园16幢301室”。还有交通便利、地段优越的地铁房,如“常州市中央花园15幢甲单元2201室”,起拍价为408万元。

常法宣 刘国庆

手机App代缴罚款一定要核查

眼下机动车违章代缴罚款的手机App品种繁多,选择口碑好的软件很重要。常州市民黄先生下载了一款App代缴罚款,钱打出去了,但违章记录显示仍处于待缴罚款状态,如果不是自己再次登录查询,险些进入黑名单。

今年10月份,市民黄先生接到短信提醒,自己有一条机动车驾驶违章记录,事后他下载了一款代缴罚款的手机App软件,办理了缴款手续,短信提醒扣款成功。然而一个星期后,黄先生偶然发现自己的那次违章记录仍然处于待缴罚款的状态,他便联系了App提供商,要求查询为什么钱

打出去,却显示没有缴款成功。此时,商家则让黄先生自己去银行查询流水,或向交警部门查询是否入账,直接把皮球踢给了黄先生。本想方便快捷办理缴款手续,现在却增加了麻烦。黄先生到银行方面查询证实,当天确有200元的划款记录。咨询交警部门,得到的答复是没有收到黄先生200元的入账记录。

黄先生再次找商家理论时,商家仍然表现得积极主动。无奈之下,黄先生拨打常州12315电话进行了投诉。经钟楼区市场监管部门工作人员协调,商家第一时间退还了黄先生200元钱。

王辉 刘国庆