卖房者VS买房者

Shiping 140字

■本期栏目特邀主持人：
@南国椰子浓香型 (新浪微博)

微博背景：受房地产调控政策影响，市场上房产价格波动较大，由此引发房地产开发商和购房者之间的矛盾升级。开发商和购房者都采取诉讼方式来维护自己的权益。开发商打的是民事官司，要求购房者履行房屋买卖合同。而购房者打的是行政官司，以商品房预售证存在瑕疵为理由，要求有关部门撤销该房地产项目的预售证。最后，法院出面做“和事佬”。近日，房地产开发商和购房者达成了协议，双方都自愿撤诉。(11月13日《乐清日报》)

对簿公堂是进步

@城市中的余：既然当初有排队买房的现象，现在就有可能出现排队退房的情况。在房价不断缩水的今天，业主与开发商对簿公堂也是在所难免。

@鹤飞瓯越：能够走司法途径解决也算是大背景下不小的进步了！原本卖房、买房的也都是各凭资源、手段在房市上博弈，因宏观调控影响所导致的各方利益受损的大败局，谁都不希望出现，法院能出面调解，走司法程序，通过互谅互让，而不是采取任何其他极端方式去追逐各自利益最大化。

@乐清虹桥小应：司法能动论，调解比判决更能得到赏识。为何不各打五十大板？比起房闹，求助司法是思想意识高的表现，开发商能小割肉也算赚到了，万一大面积断供就不好了。

@纯洁善良的阿西：一降价就成房闹太傻。支持双方起诉。

@蜀越人Hugo：法院的调解是公平的，应该是经过长时间深思熟虑调研后所采取的解决办法。一来减少购房者的经济损失，二来解决因此事件继续拖延下去将会给乐清地方经济所带来的不良后果。

缺乏契约精神

@江南梦客：弱弱地问下，若是房价涨了，房产商可否反其道向购房者要求加价？我想表达的是国人缺一些“契约精神”，某些“群体性事件”其实就是一群人漠视法治的“无赖行为”。购房者别打我哦！

@温州啊明：购房者与房开都缺乏契约精神与守法意识。一方面购房者在购房时就应该考虑到房价波动的风险，不能因为房价大跌就单方终止合同停付房款，购房者这样的做法有点耍无赖。另一方面房开也不能在宣传上、商品房预售证上搞猫腻损害购房者的利益。应该谨记购房有风险。

@海龙王玩微博：当时签约你情我愿，如今房市影响就一拍两散。所需所求便是利益。暂不论房闹到底如何，也不论房开售价是否公平，话说以前陪人家看月亮的时候，叫人家小甜甜，现在新人换旧人，就叫人家牛夫人。这便是市场的力量，这决定性作用的成长之路还很漫长，我们期待购销双方的商业行为逐渐理性并为社会公众所认同。

@南国椰子浓香型：市场经济是法制经济，合同是有法律效力的。按文中的内容，两案分别审判打官司呗，又不是什么生活艰难的屌丝群众，能拿出几百万元买房的，也不差个几十万元的律师费。法律的地位，就是靠一个个案例来确定的。

@-_-古德白-_-：没契约精神，怎么对自己有利就怎么搞。

@舞轻杨：抛开开发商定价高、追求暴利的因素不讲，作为消费者要有契约精神，既然已经签订合同了，那就必须履行合同。买房不是买苹果手机，现在跌了几千就要开发商赔，接下来若是两三年内房价再跌个一半，难道还要再去闹一场？

@晨昏暮省：我股票跌了，能这样找上市公司、证监会说理去不？而且断供不用承担违约责任，还能取得优惠？那房价涨了，房开能不能也闹一下？

预售许可证是否存在瑕疵

@阅青爱好者：本案虽圆满化解，但还存在疑问。该项目的预售许可证，依据法律是否存在瑕疵？是否应予撤销？开发商与购房者签订的合同是否存在瑕疵？如果仅仅因房价下跌，法院应依法判决购房者败诉。目前的解决方法虽化解了眼前的矛盾，但损害了合同的严肃性和法律的权威性，长远看不利于稳定的市场秩序的建立和维护。

@桃源鹭：法院以“楼市调控因素”当和事佬，可房价缩水与楼控并非正相关吧！

@郑强民：颁发的预售许可证存在争议，法院出面做“和事佬”，是个案。假如某天国内外大环境起了大变化，支撑高房价的基础条件都消失了，地方政府的政策又阻挡不了房价全面大跌，那时“和事佬”还忙得过来吗？乐清能否领先一步，制定预案、完善风控体系？使银行、房开、购房者都能接受，也是政绩亮点。

@纺织娘：我认为不存在购房者缺乏契约精神的问题，购房者打官司的理由，是预售证有问题，不是直接反悔合同价格，打的是行政官司啊，只要预售证没问题，开发商这方怕什么哦！按照法律来判断，才显法治精神。

双方对房市泡沫应有足够估计

@寰中绝胜：房市有风险，入市须谨慎。买房的盈亏应该属于自理范围。房价大幅下调对于刚刚高价位购房的业主们是不公平，但相对于那些仍然徘徊在楼市之外的低收入人群，有望通过市场妥善解决安居问题是件大好事，人们也只有安居了才能乐业。

@寰中绝胜：房价回落是众望所归，但下调不应是骤降式的。开发商降价促销手段需要调整，我认为应当早一些时候就降下来，但可能有人为因素在里面并没有降，房价在高位支撑不下去的时候突然大幅下调，导致短期内高价位签订购房合同的买受人心理极度不平衡而导致双方互告，是开发商应当反思的问题。

@寰中绝胜：作为消费者，应有自己的理性判断。退房潮之所以愈演愈烈，我想，不是单纯的买受人不能接受降价这个结果造成的。假如乐清的楼盘房价在很短的时间内一下子从20000元跌至13000元，业主感觉被开发商愚弄，如此大的跌幅不禁让人反问此前开发商究竟有多少利润空间、自己被赚取了多少血汗钱。

@蜀越人Hugo：其实购房者成立了联盟，集资抱团上告、游行、集会等也花了不少钱啦，呵呵！还有，开发商高拍地价对房市泡沫估计不足，对国家民生政策了解不透。购房者也一样。

@yq蕉下听雨：按理，信守合同理所当然，如果在市场机制条件下价格涨跌，买卖双方自然会遵循游戏规则。当初房价也有涨涨跌跌的，没有开发商与购房者的矛盾，也没有房闹者。但是往年，房价攀升下跌，总有推手。盼日后，还是寄希望于“使市场在资源配置中起决定性作用”吧！这样大家没话说！

用编码代替姓名的选举方式是提高农村选举质量的有效方法

■汤建鹏

在村级组织换届选举中，“正确书写被选举人姓名”这一基本要求，在实践中却带来了种种问题。笔者长期在基层工作，经历过多次村级组织换届选举的实践，三年前我在试点中尝试“用编号代替姓名”的做法取得了很好的效果，也得到了上级组织的肯定，并在我市今年的村级组织换届选举中得到推广。目前，全省村级组织换届选举工作正在如火如荼地展开，为了让更多的地方能分享到这个成果，更准确地体现选民的意愿，提高换届选举工作的效率，减少村级选举中的矛盾，下面，笔者将“用编号代替姓名”这一做法的步骤、优点、合法性等作一个介绍。

传统选票的设计缺陷。在主持2008年初的村级组织换届工作中，我发现在选举中出现一些传统选票难以解决的问题，影响了选举的质量：1.不会写字或写错字。2.同音不同字，写别字。3.认识人或知道小名，但不知身份证名字姓名。4.不同人却同姓名。5.委托代写却担心被写成别人的姓名。或者被泄密。

编码选票的设计理念。“编码选票”简单地说，就是填写选票时用编码代替参加选举人的姓名的选票。具体操作就是在自荐直选的方式下，要求自荐人在报名时同时提供个人正面免冠近照和身份证复印件，由村民选举委员会赋予每个自荐人一个编号如规定本届村委会选举中选民可以直接填写被选举人的编号（当然写姓名也可），并在村选举办法中予以明确。然后把每个人的身份证姓名、照片、参选编号一起予以公告。并在印制选票时在下方附上被选举人的姓名并在印制选票时在下方附上自荐人的姓名、照片、编码以供选民参考。这种选票使选民对参加竞选的人能一目了然，就像评委一样对参选人进行选择。

编码选票的法理分析。此种选票设计之初，有人担心其合法性，笔者也对此与相关专业人员进行探讨，查阅了村民委员会选举法等有关条例，只要选举的方式符合选民真实意愿的表达就是合法的，因为编码与参选人一一对应，填写编码就是选择，这与填写姓名表达的是完全相同的意愿，而且还有照片辨认，更加增加选民选择被选举人的明确性。

编码选票的优点。本种选票相对传统选票在选举中有很大的优势，在当时的试点中一经推出就被广大村民接受，这在2011年初的村级组织换届中已被实践证明，归纳起来主要有下几下几点：

1.彻底解决由于小名（包括同名同姓）引起的争议。因为小名（绰号）很难用同一的汉字表达，如阿dai。2.解决了农村选民写字难的问题（极大地减少了代写）。农村选民很多都是上了年纪的老人，很多字不会写，需要工作人员代写，而代写的环节不能保密也容易被利用。3.解决了因错别字、同音不同字等引起的争议。4.解决了认识人不识字的问题。农村很多人认识但不知道姓什么，姓名怎么写。5.大幅度地提升了填写选票的速度。在填写选票环节，写编号的速度比写汉字大大提高。6.大幅提升了唱票速度和计票准确率。唱票时就不必报姓名，只报编号。7.大幅度减少无效票的数量。每次选举都会因错别字，缺点少捺，或者书写潦草造成废票，使得票率下降，重新选举的可能性就大增。8.大大增加了非正常被选举人“飞票”的难度。因为没资格条件的人不能报名参选，就没有编号，想要当选必须要填写姓名，在没有正面宣传的条件下，选举难度极大。

编码选票在使用中应注意的几个问题。1.要加大被选举人编码的宣传。可采取海报的形式把被选举人的照片、姓名、编码张贴宣传，最好配以自荐人的竞选纲领，承诺等，以提升选民对被选举人和选举的认识。2.派发编号时，尽可能采用两位数如“01、11、21”等以减少填写误差。3.根据农村风俗习惯剔除群众不愿意接受的号码。4.在选票下方附带印有自荐人的照片、姓名、编号的附件。5.在使用编码时尽量把主任、副主任、委员、女委员，分别用不同的号段区别开来，如11、12、指代主任，31、32、33，指代委员等。 (作者为乐成街道党工委书记)

重构市场“治理出租房”只是分解动作

■王庆峰

即日起，我市将对全市出租后用作居住或用于生产经营的房屋进行集中整治，并在月底前对全市出租房屋进行细致排摸，年内完成50%的存在隐患居住出租房屋整治工作。这是记者从全市居住房屋出租综合整治部署会暨第四季度消防安全工作会议上获悉的。(11月14日《乐清日报》)

此次治理出租房，《乐清市居住房屋出租管理暂行办法实施细则（草案）》有了一些更细致的规定，比如室内不得设置仓库、生产车间等生产经营性用房；居住人员人均使用面积不得低于5平方米（含）；不得改变房屋内部结构分割出租；厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得作为居住间出租等。

从决策角度讲，治理出租房自有其价值内蕴。长久以来，出租房违建违搭、私拆改造等现象，经常侵占公共利益，已经模糊了个体的私权边界；从更具体的现实讲，一些出租房被黑中介、二房东擅自改变建筑结构，带来安全隐患，扰乱了房屋租赁市场；而有一些群租现象，则造成普遍的治安问题、扰邻问题，对城市秩序和卫生造成困扰。

因此，这不仅关乎城市的形象问题，更是关系到秩序、权利的现实意义。目前，我们已经知道，由于长期以来的城市化中缺乏滞留反思，出租房无标准、无规格早已成为普遍现实——也正是基于这个原因，很多地方都开始专项治理出租房，以北京为例，这两年地方政府频频动作，也规定了“人均居住面积标准不得低于5平方米，单间的居住人数不得超过2人”等细节。

从上我们得出结论，治理出租房具有必要性。但是怎么治理，治理的效果怎么考量，则需要进一步认知和建设——这里，我们需要剥离开出租乱象的本质问题，租房本身没有错，因为它是一种需求；我们真正需要提防的，是那种私自扩权、利欲熏心的倾向，正是这种倾向让“出租房起火”、“80平方米两居室住进25人”等隐患成为现实。

因此，我们要从“需求角度”更好地理解出租房乱象。首先，出租房是刚性的市场需求，5平方米以下也有人住、群租房还是要租，这本身是考量经济承受能力下的自我选择。假如认识到这个问题，我们就应该给政策提出问题，出租房被治理之后，租房者该如何安置？

租房本身没有错，但拥挤的市场需求让租房出现隐患，这个逻辑链条，应该是《草案》真正意识到的。按照“法深无善治”的原则，法律应该是人性化的，它既然关心秩序、安全，自然也要关心个体需求——我们从一个侧面来看，政府最好以引导市场的角色进入，假以有效的疏导需求，出租房自然就更守规则；在根本问题尚未解决的前提下，我们不如把“治理出租房”的尝试，视为市场重构的分解动作。 (作者为研究生)

教育培训

●学历进修要选大机构-春华教育
提供成考、自考、远程任你选，企业管理、会计、机电、学前教育 62725595

●公办乐清电大，您的学历进修首选 熟推政府学费补助专业——学前教育。学校另设社区学院、城市学院市民素质培训中心、浙大远程、东北师大学习中心，咨询报名：62525033 QQ：146343508

●中高考英语雅思托福13819733206

综合信息

●乐清市地税局偷税举报电话62575000

●2014马年挂历台历批发62766565

●黄杨木雕小红工作室15157771710

●海宁皮革城1日游每日发班13968876181

●海宁皮革城购物一日游61510167

●出租清远路268号有40多平方米的食堂，设施齐全13587783199

遗失声明

遗失蒲岐镇南门街村王永丰土地使用证，证号：2-2008-29-2015，宗地号：029-026-0048-0000，日期：2008年4月13日，声明作废。

遗失2011年9月1日核准的乐清光烽电气有限公司营业执照（副本），注册号：330382000198124，声明作废。

遗失乐清市瓯滨低压电器冲件厂公章、财务章、法人章（胡文龙、郑素芬），声明作废。

遗失2008年5月28日核准的乐清丹迪商贸有限公司营业执照（副本），注册号：330382000041975，声明作废。

遗失虹桥镇仙垟陈村产权人为倪阿豹的房屋所有权证，产权证号：120f25713，印刷号：00172795，共有人：吕安迪，共有证号：120f25714，印刷号：00172796，声明作废。

遗失虹桥镇仙垟陈村倪阿豹土地使用证，证号：缺，宗地号：032-015-0096-0000，日期：1993年8月13日，声明作废。

遗失南塘镇鲤鱼山村吴守琴土地使用证，证号：缺，宗地号：022-006-0174-0002，日期：1993年12月5日，声明作废。

遗失乐清市医药公司国、地税税务登记证（副本），号码：330323101236002、330382145490282，声明作废。

遗失乐清市清江镇第二社区卫生服务中心（乐清市清江镇南塘卫生院）事业单位法人证书（副本），证号：事证第233038200019号，声明作废。

遗失乐清市清江镇第二社区卫生服务中心的机构信用代码证，证号：B2033038200112920S，声明作废。

遗失乐清市清江镇第二社区卫生服务中心的乐清农村合作银行开户许可证，证号：J3333001129203，声明作废。

遗失乐清市魔指胜境足浴管理有限公司《通用机打发票（其他服务业）》1份，发票分类代码：233001273633，NO.8441194，声明作废。

遗失浙江巨泰电气有限公司国、地税税务登记证（副本），号码：330323104420048、330382716172449，声明作废。

遗失温州鲜享商贸有限公司法人章（曾加亮），声明作废。

声明

本人遗失温州中驰置业发展有限公司乐清项目部2010年6月29日开具的销售不动产统一发票，发票代码：233001090145；发票号码：00178654/00178655/00178656；付款方名称：叶祥桃；身份证号：330323195607120931；发票内容：中驰湖滨花园旭阳路67幢111号预售购房款，金额：贰佰陆拾捌万贰仟捌佰肆拾捌元整（¥2682848.00元）；中驰湖滨花园旭阳路69幢1509号预售购房款，金额：贰佰贰拾玖万捌仟叁佰陆拾玖元整（¥2298369.00元）；中驰湖滨花园旭阳路69幢1510号预售购房款，金额：捌拾陆万陆仟柒佰壹拾伍元整（¥867115.00元）。
申请人：叶祥桃 2013年11月14日

清算公告

乐清鑫安安全技术咨询有限公司
注册号：330382000235055
经2013年11月4日股东会决议成立清算组，拟申请注销，请债权人自接到本公司通知书之日起三十日内，未接到通知书的自本公告之日起四十五日内，向本公司清算组申请债权。
特此公告。
乐清鑫安安全技术咨询有限公司清算组
2013年11月14日

遗失郑亦芬国、地税税务登记证（正、副本），号码：330323102192686、330323196412070940 3A，声明作废。

遗失乐清市城东街道东山南村村民委员会第二批安置用地建设领导小组开给林华富《收款收据》1份，NO.0006331，金额：肆拾万元整，声明作废。

遗失乐清市乐成街道西门红岩庵的浙江乐清农村合作银行营业部开户许可证，证号：J3333003644801，声明作废。

遗失赵海丹会计证，号码：330323198003102429，声明作废。