

视点

房产交易市场谨防“吞定金”现象

本报记者 王怡文

有读者反映,在房产交易过程中,一些地产公司、房产中介利用合同“定金罚则”相关规定,诱导消费者签订空白合同,从而侵占定金谋求生存,消费者维权难、维权

成本高,甚至造成司法公信力下降。记者近日就此走访了昆明多位购房者、房产中介机构,实地了解市场的“吞定金”现象,并采访法律界相关人士,为消费者支招。

消费者被诱导签订空白合同维权无门

今年7月,昆明的王女士购买了位于昆明市盘龙区一楼盘的房子,为享受购房优惠政策,她在位销售人员的指引下,认购一套房屋,原价为267.25万元,优惠价为222.5万元,她签下认购协议并转账5万元定金至指定账户。签订合同当日,该公司销售人员以“领导内购特殊房源须向上级审批”为由,要求王女士签订一份没有填写房屋总价、签约时间等事项的空白合同,称“要等审批成功,协议才能生效”。该销售人员还告知王女士,若审批成功,按照合同约定,王女士需在7月28日完成网签并支付首付。

“签订空白合同后,销售人员不断要求我完成网签并支付首付,但却不给我合同。”王女士告诉记者,“之后我向该地产公司销售人员询问审批是否通过,公司工作人员一直不予正面回应,并以我不完成网签支付首付就视为违约为由,要求我网签。”在网签的过程中,王女士发现地产公司在未经自己同意的情况下,将空白协议的房屋总价调整为267.25万元,与认购总价相差近45万元。

“发现地产商篡改合同后,我要求与地产公司解除合同,并退还5万元的



本报美编 张维麟 画

定金,一直未果。”王女士随后分别向昆明市市长热线和昆明市市场监督管理局等部门反映,最后转由昆明市盘龙区一街道市场监督管理所协调处理。最终地产公司同意按照222.5万元与王女士

签约并赠送其物业费一年,同时表示,若王女士不同意此方案,地产公司可以退还她2.5万元定金。王女士表示,已对地产公司失去信任,要求解除合同并且退还全部定金。

“吞定金”现象打击难度大

云南刘文华律师事务所律师刘文华认为,此类现象的出现暴露出我国新商品房购房合同的强制备案制度仍不完善。虽然目前已经实行了购房合同的备案网签制,但备案网签合同之外的私下协议在法律上依然有效。售房过程中,开发商与购房者签订诸多私下协议,这些私下协议容易出现“口头承诺

不落字为据”“空白合同事后随意填写”等问题。这些人为绕开网签制度的操作,让一些不法分子钻了空子。

刘文华分析,从法律角度看,若企业存在诱导消费者,“先诱导签订空白合同后私自填写”等行为,企业及其员工已经构成合同欺诈,情节严重的甚至涉嫌刑事犯罪。然而,在司法实践

中,消费者未注意留存证据,购房者与开发商各执一词,警方取证困难,难以破案。因“先填内容后签字”是购房的普遍交易习惯,在上述案例中,若购房者不能证明当初签订的是空白合同,法律上只能根据交易习惯推定合同是“先填写后签字”,法院的裁判往往对消费者不利。此时,消费者若不愿意再

街道市场监督管理所负责人介绍,在处理合同纠纷中,市场监管部门只能通过协商解决,从王女士提供的合同证据来看,合同中并没有出现霸王条款,或是能够直接体现篡改、欺诈消费者的行为,所以不能对企业进行处罚或是要求企业方与王女士解除合同,退还定金。

记者走访昆明多家房产中介机构了解到,目前,昆明市场上很多地产公司为节约成本,将售楼业务外包给中介机构,部分中介机构以特殊房源或是低价房源吸引消费者签约。通常情况下,为保障双方权益,保证合同履行,合同中都有交纳定金的约定。但在实际操作中,由于购房是大额交易,部分购房者可能在签约之后由于各种原因又不想买房了,但是按照合同约定,购房者违约定金是不予退还的。

北京、上海等地的地产销售、工程装饰等公司同样出现了利用“定金罚则”侵占定金的现象。这些公司通过各种营销手段、口头承诺诱骗消费者签约,签约后消费者发现权益不对等,甚至权益受侵害等问题时不愿履约,这些公司便以消费者不履约做借口“侵占定金”,侵害消费者权益。

购房,法律上难以成功退回定金。

房屋是对老百姓有重大影响的大额交易,业内人士建议,相关部门应完善购房网签制度,将购房合同之外的私下协议全部纳入网签备案系统,进入政府监管体系;公安等部门应当加大对购房合同签订过程中违法犯罪行为的打击力度,保障消费者的合法权益。

我省儿童福利事业迈入新阶段

本报讯(记者 吴沛钊)近年来,我省儿童福利事业取得显著成绩——体制机制不断完善,保障服务范围持续扩大,关爱保护对象日益拓展,服务水平稳步提升,逐步构建起从兜底保障向分类保障、从补缺向适度普惠的儿童福利事业新格局。

在保障基本生活方面,云南连续提高孤儿和事实无人抚养儿童的基本生活保障标准。“十四五”以来,已连续3次上调该标准,今年7月起,集中养育儿童、散居孤儿和事实无人抚养儿童基本生活保障省级指导标准分别达每人每月2000元和1350元,儿童生活水平显著改善。截至今年9月,全省共有0.68万名孤儿、1.91万名事实无人抚养儿童纳入保障范围。此外,通过持续实施助学工程,许多孤儿和事实无人抚养儿童获得补助。

我省不断创新管理服务举措,多部门联合出台方案,确定5家残疾儿童分类集中养育定点儿童福利机构,优化康复治疗资源利用率,提升残疾儿童康复治疗质量,使残疾儿童康复养模式更科学、精准、高效。同时,印发通

知要求各地加强儿童福利机构内儿童教育保障工作,促进儿童学业水平提升和健康成长;鼓励家庭收养残疾儿童,并规范相关环节,以期让更多孤残儿童感受家庭温暖。此外,开展夏(冬)令营活动,丰富主题活动引导儿童自立自强、坚定学习信心。持续提高康复服务能力,投入福彩公益金支持机构提质改造,推动机构与专业康复学院合作,开通“绿色通道”方便儿童就医、养育、治疗、教育、康复、社会工作一体化服务水平不断提升。

在关爱服务形式多样化方面,云南推动多部门联合出台行动实施方案,通过多项专项行动提升农村留守儿童儿童关爱服务水平。各州市(县)积极制定工作方案,多地成立协调机制强化精准管理。统一留守儿童统计标准,目前全省留守儿童共32.27万名。在重要节日节点及寒暑假,开展多项关爱保护专项活动,发放慰问物资及爱心礼包,搭建沟通桥梁。加强队伍建设,配备充足的儿童督导员和儿童主任,实现全覆盖,并开展选树宣传活动。

红河州——

“五级组织”抓安全 群众出行有保障

近年来,红河州针对道路交通安全形势严峻,群众出行难、出行不安全等问题,构建州、县、乡、村、组“五级组织”抓道路交通安全工作责任机制,形成职能科学、事权清晰、指挥顺畅、运行高效的责任体系,推动协同共治、长效常治,让各族群众出行更安全、更舒心。

构建综合治理责任体系

“各位宾客,今天是老张家的大喜日子,都是远道而来的亲朋好友,平平安安才是最好的祝福,大家先把车钥匙交到这个‘保管箱’,散席时来领,喝了酒就不准开车了。”屏边县新现镇底咪村委会党总支书记汤丽华来到婚宴现场“打招呼”。这是新现镇按照“五级组织”抓交通要求,创新推行的喜庆客

事车钥匙“保管箱”制度。该镇在落实好镇党委、镇政府职责的同时,压实村、组末端责任,将责任体系“一个钉子一个眼”传导到神经末梢。

红河州制定下发《红河州“五级组织”抓道路交通安全管理工作责任机制》,构建统筹在州、主体在县、责任在乡、管理到村、落实到组的“五级组织”抓道路交通安全责任体系,建立健全

包括工作考核评价、分级分类管理、分级包保责任、农村出行服务保障、道路通行安全保障、车辆和驾驶人动态排查整治、应急处置和救援、事故倒查追究等九项机制。

在抓好“五级组织”全链条责任落实的同时,落实交通运输、农业农村、财政、市场监管等部门责任,在推进道路交通规划、隐患排查、联勤联动和深化“放管服”改革等工作中协同联动,做到工作有人抓、有人管。

排治隐患管防并举

红河州深化新一轮农村地区隐患排查整治,组织发动乡镇、村组干部和社会力量,进村入户开展“敲门”行动,对农村地区人、车、路、环境进行地毯式摸排,实施“人车绑定”户籍化管理,开展人、车、路隐患排查整治。

公安机关与公路部门落实“五级组织”机制,联合制定普通国省干线公路交通安全隐患排查治理协同工作方案,健全排查、整改、督办闭环体系,开展拉网式排查,形成隐患清单,挂图整治、对账销号。红河州加大县、乡、村道路隐患排查治理;绿春县因

地制宜、就地取材,在农村地区临水临崖路段新建近70公里的土质防护墙。今年以来,全州共投入道路隐患专项整治资金509万元,完成3842处隐患点段治理。

“各位接学生的家长,现在放学时段容易堵车,请将车辆顺向停放在道路两侧,接孩子回家不要超员……”每逢周末放学时段,开远市乡镇中心小学门口的喇叭就会响起。今年以来,开远交警大队积极向市财政争取资金,为36所边远中心校安装了集视频监控、语音互动、广播宣传等功能为一体的综合安防平台,为学校交通安全管理增添了“千里眼”“顺风耳”。

当地推动道路交通安全管防并举,把宣传的重心向农村地区 and 初学驾驶人转移,实行群众举报严重道路交通违法行为奖励办法,组建1281人的农村交通安全专职监督员队伍,对突出违法行为进行劝导。针对中小学生学习骑乘摩托车肇事频发的实际,开展“万堂安全课程”进校园,用本地案例制作《花季之殇》中小学生学习警示教育片。

建立服务群众常态机制

在建水县南庄镇羊街产业园区,为缓解季节性用工高峰期每天近万人,采取接送车辆超员、货车三轮车违法载人等问题,建水县开通公交“务工专线”6条,每天18趟次,周边群众实现“坐着公交去务工”。弥勒、蒙自分别在城郊接合部的弥阳街道、雨过铺街道推行“上学公交”,屏边整体规划推进乡镇“赶集专线”,围绕解决农村地区群众出行难问题,加密班线服务频次、增加服务时间,为群众提供更加安全、便利的出行保障。

元阳黄草岭、开远羊街、蒙自鸣鹭等乡镇建立起一站式便民服务点和乡镇交通综合服务站,涵盖摩托车注册登记、人工检验、下乡考试、户籍业务等公安综合业务。今年以来,全州共建成农村地区摩托车登记服务站28个、摩托车检验点31个,开展流动检测346次。

服务机动车“以旧换新”政策落地后,协调回收企业、摩托车销售企业、乡镇车驾管服务站进驻乡镇,方便农村群众办理报废回收、登记上牌等,协调保险公司上门服务车辆保险,群众实现“足不出乡”“在家门口”办理业务。

本报记者 郭婷婷

昌宁信访:有力化解特殊群众落户难

今年以来,昌宁县信访局充分发挥县信访工作联席会议办公室组织协调作用,及时联动公安部门、辖区乡镇,帮助困难长期外出、多年未办理户口登记的困难群众落户,并由点及面,推动全县辖区人口实现应登尽登。截至今年9月底,昌宁县共为14名尚未办理户口登记的群众登记落户。

近日,在外生活了20多年的昌宁县更戛乡苗族村民吴某向更戛乡派出所送上锦旗。20世纪90年代初,吴某和妻子外出到缅甸生活,又于1997年到沧源佤族自治县芒卡镇务工并定居,生育了次女及三女儿,但她俩的户口登记一直未办理。

2017年、2018年,吴某先后两次到昌宁更戛乡派出所办理两个女儿的户口登记手续未果。今年4月,吴某再次到更戛乡派出所重新申请办理子女落户手续,派出所民警在审核中发现吴某因长期离乡外出,相关资料不齐,于是告知他等候通知。在等待期间,吴某到县公安局和县政务服务中心户政窗口进行咨询,但因多方原因造成办理迟滞。

吴某就此事到昌宁县信访局上访,昌宁县信访局适时召开由县信访

局、县公安局和更戛乡政府有关同志参加的协调会议,专题研究吴某子女户口登记办理工作。在县信访工作联席会议办公室的推动下,吴某顺利开具了子女的出生医学证明和本人在更戛乡的户口证明,更戛乡派出所依法依规为其两个女儿进行户口登记并办理了迁移手续。今年7月,困扰吴某一家20多年的户口问题终于得到全面解决。

昌宁县信访局走访中发现,类似吴某家庭这样子女未落户的情况还有不少,为切实维护这部分群众的合法权益,信访、公安和涉及乡镇就推动解决该部分群众落户难问题进行了统一部署,在全县所涉乡镇开展全面排查,并对办理中存在困难问题的家庭给予帮助,推动全县辖区人口实现应登尽登。

本报通讯员 张国盛 记者 李海球

倾听群众呼声 关心群众疾苦

云南日报社会资讯部 联合
云南省信访局 办

呈贡区乌龙街道星浦社区探索儿童友好型社区建设——

“一米视角”里的星浦温度



社区亲子趣味运动会

“依次放入薄荷、金银花、古菖蒲等草药,驱蚊香囊就做好啦!”在呈贡区乌龙街道星浦社区儿童之家,一场有趣的中医启蒙活动吸引了小朋友们参与。

600余本绘本、适儿化空间布局、每周一次的儿童活动……从“一米视角”看星浦社区,会发现孩童们从踏出家门的的第一步,便能感受到来自社区的关爱。这是乌龙街道星浦社区立足“老有所乐 幼有所育”社区品牌,持续探索儿童友好型社区建设的成果。

星浦社区有幼儿园2所、小学1所、中学1所,18岁以上青少年儿童占社区总人口的16%。社区积极探索“党建引领+幼有所育”模式,联合辖区学校,整合社区“邻里议事亭”资源,从儿童视角出发,探索更多服务儿童新举措。

此前,社区星虹湾区域儿童滑梯破损,存在安全隐患,社区“邻里议

事”成员发现这一问题后,由网格员、庭院长与社区及时沟通,完成了滑梯修缮及升级改造。

暑假期间,社区联动大方居幼儿园,为辖区家庭提供托管服务,既纾解家庭育儿压力,又为孩子提供了专业、安全、丰富的托管环境。

在星浦社区儿童之家,100余平方米的活动场地分为亲子阅读区、儿童娱乐区、亲子故事厅、科普活动室等区域,按标准配备了触控一体机、玩具教具等设备用具,为社区开展亲子活动、组织培训、交流学习等提供了良好平台。

银发讲坛、红色经典阅读、有趣的汉字中华非遗活动、“电是什么”科普实验……一场场别开生面的亲子阅读、实践活动,让辖区儿童在社区这个“第二课堂”中收获知识、全面成长。

“我们坚持每周一次儿童活动,每季度一次亲子活动,而且会根据孩