

都在关注房价 谁为房子质量负责?

核心提示

我买的房子质量可靠吗?上海楼房倒塌事件发生后,这样的疑问到处可见。

“如果是按照国家规范施工建造的话,住宅的质量应该是没有问题的。”住房和城乡建设部一位官员在接受记者采访时说。

让人不放心的,是,究竟哪些住宅建筑是严格按照国家规范施工建造的,普通人无法识别。

“上海楼房倒塌事件看起来是偶然,实际上反映了整个房地产行业的浮躁化,大家都在关注地王、楼王,都在关注价格,几乎没有人去关注房子本身的质量。”我爱我家房地产经纪公司控股公司副总胡景晖说,建筑质量问题早就应该引起社会的关注。

谁为购房人的住房安全负责

翻开《民用建筑设计通则》,建筑的耐久年限有着明确的规定。其中,重要的建筑和高层建筑,其建筑耐久年限为100年以上,一般性建筑耐久年限为50-100年,次要的建筑耐久年限为25-50年,临时性建筑的耐久年限为15年以下。

作为普通的商品房,国家规定的耐久年限为50-100年,与欧美国家差不多。但胡景晖说,这些年来,随着房地产市场的迅速发展,价格成了社会关注的唯一热点,几乎没有人去关注房子本身。

由于公司的业务有二手房交易,胡景晖发现,一些质量问题在二手房买卖之后开始逐步出现,比如墙体开裂、管线出问题,等等,这还是小问题,一些二手房甚至在建筑结构上都开始出问题。

让胡景晖印象深刻的是早期的经济适用房、回迁房,“有些质量差得惊人,墙体里干脆就是报纸、木屑”。

不仅回迁房有问题,一些商品房也是问题重重,新房漏水、地面塌陷、用竹子代替钢筋等等千奇百怪的住宅质量问题不断出现在媒体报道中。

2006年年底,原建设部副部长刘志峰就曾在一个会议上提到,我国住宅寿命太短,平均只有30年左右。

住宅寿命短既有城市规划拆除的原因,也有偷工减料、质量太差的原因。

在我国,住宅的建设要经历勘探、设计、施工、监理、竣工验收等环节,每一个环节都有着



资料图片

明确的规范要求,然而,一些不规范的建筑却能够通过重重考验最终进入市场。

“建筑的质量问题原因就是没有监管。”北京市汇佳律师事务所主任邱宝昌说,以建筑资质为例,表面看,几乎所有的建筑工程公司都有相关资质,但有的工程可能被分成数个小工程,一些没有资质的公司挂靠在有资质的公司上,真正干活的工人缺少专业技能,技术人员为了经济利益,对质量问题可能也是睁一只眼闭一只眼,怎么能不出问题?

工程监理环节也是邱宝昌眼中难以控制的一个环节。从建设工程监理合同文本看,如果监理人对应当监督检查的项目不检查或不按规定检查或因工作过失,给委托人造成损失

的,应当承担相应的赔偿责任并支付赔偿金。但合同又规定,赔偿金累计数额不超过监理人的服务收费金额总额。”这样的要求不可能对监理公司形成威慑力。”邱宝昌说。

另外,竣工验收上同样让人难以放心。

胡景晖曾在几年前参加过一个相关部门组织的住宅竣工验收会议,在这个会议上他发现,国家现有的审核、验收工作人员根本就不足以应付新建建筑的竣工验收。

“验收标准也赶不上发展,一些新工艺、新技术在竣工验收的标准中根本就找不到。”胡景晖说。

在2000年之前,我国对新建住宅的竣工验收采取的是发放建设工程质量合格证书制度,2000年4月7日,原建设部发布《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》,用竣工备案制度代替了原有的质量合格证制度。

当时官方的说法是,实行竣工备案制度目的是适应建设市场发展需要,划清政府与企业的质量管理上的行为界限,明确建设开发、勘察设计、施工生产、工程监理作为市场主体的质量责任,督促建设开发单位必须履行应尽的职责,建设出售的房屋向消费者负责。

但这种竣工备案制度在很多业内人士看来,其实就是设计、开发、施工、监理四方向相关部门提供所开发建筑的各种资料。

“国内的这种竣工验收制度并不是代表购房人,而是代表主管部门来进行行业管理。”胡景晖说,在国外,购房人在购买住宅后,一般都会有专业的验房师来进行房屋质量的验收,而我国缺少这样的第三方监督机构。

“上海楼房倒塌事件敲响了警钟,提示我们要把安全问题放在头等重要的位置,如果连这点都做不到,买房岂不成了灾难?”北京大学房地产研究所所长陈国强说。

预售制度缺陷放大购房风险

住宅质量安全让人不放心,买房的风险同样让人紧张。就在此次上海楼房倒塌事件发生后,已经有不少业主面临尴尬。这样的楼房要住进去,没有胆量,要退房,维权成本太高。

“开发商注册资金只有800万元,就算开发商爽快退款,有能力退吗?”中国人民大学商法研究所所长、中国消费者协会副会长刘俊海说,如果不是商品房预售制度,购房人完全可以避免这样大的风险。如果购房人在房子建好之后再去购买,看清楚了房子的种种情况,就能避免风险。

取消预售制成为一些学者再次提起的话题。

这项于1994年施行的商品房销售制度最初是为了打开国内的商品房市场,解决开发商的资金问题,促进房地产市场的发展。用知名学者易宪容的话说,中国的这项制度完全是单边的风险承担机制,更多的是考虑房地产开发商的利益、防范的是房地产开发商的风险,而更少考虑购买住房居民及商业银行的风险,成为开发商空手套白狼的重要工具。

从2000年之后,我国的房地产市场开始逐渐走高,预售制度暴露的风险开始显现。

2005年,人民银行发布《2004中国房地产金融报告》建议取消商品房预售制度,理由是“很多市场风险和交易问题都源于商品房的预售制度”。

这个建议很快就被原建设部新闻发言人驳斥为“不谨慎”,“与国务院方针不符”,并提出预售制不取消。

其实,预售制并不是中国的独创,美国也有这样的制度。但在具体操作上,我国与国外明显不同。

著名财经评论员时寒冰在其博客上撰文称,在美国,所谓的预售其实只是开发

商在竣工前的推广宣传和购买意向协议,并不是真正意义上的销售,买卖双方只是根据意向签订“商品房预订协议书”。根据美国法律,在这种情况下,开发商可以要求有购房意愿的人缴纳一定数额的订金,但这部分订金并不直接交给开发商,而是由第三方来保管,第三方包括具有合法执照的律师事务所、房地产经纪公司、保险公司、能够提供担保服务的政府有关部门,等等。而且,如果买房者改变了购房意愿,这部分由第三方保管的订金必须无条件退回。

但在我国,住房预售款全部归结到房地产开发商的账上;对于住房交付,在其他国家都得有严格的第三方来验收,但中国则是房地产开发商与业主的交接。

“预售制度最大限度地保护了开发商的利益,而损害了购房者的利益,有的开发商甚至携预售款潜逃。预售制度是导致中国房价反常上涨和房屋质量低劣的根本原因之一。”时寒冰说,因为开发商已经通过预售收回了投资,获取了利润,他们就失去了提高房屋质量的动力。

在邱宝昌看来,我国房地产市场经过这么多年的发展,已经有所积累,预售制度这种过渡性的政策已经失去了存在的意义,造成的隐患已经越来越多,到了该取消的时候。

“预售制是特定条件、特定环境下的产物,是过渡性的政策,将来消费者买房就应该是现房、精装修的房子,而不是现在这样房子还没盖好就从银行贷款出来,把钱给了开发商。”北京大学房地产研究所所长陈国强说,预售制肯定要退出舞台,但什么时候画句号还要看市场的发展。

据《中国青年报》



资料图片

新闻时评

编辑 陈培营 杨怀锁 电话 67655282 E-mail:szxw@zynews.com

楼倒了钱权勾结的官商依然挺立

上海闵行区梅陇镇一处刚刚建成的商品楼倒了,让很多平常见不到的猫儿腻见了光。人们发现,开发商的公司,一些主要股东居然跟当地镇政府的官员同名同姓。调查证明,这些神秘股东的确就是梅陇镇的政府工作人员。

房地产业的民营公司有官员参股,这种事早就听很多人说过。不仅房地产业,其他的行业,只要某个民营公司做得比较好,在某地比较有规模,人们都会传其中有当地官员的股份。据说,这些股份,有的是官员投了钱的,还有些官员根本没投一分钱,拿的是干股,而且份额不小。一个熟悉的商人告诉我,凡到一个地方投资,如果没有特别硬的背景,第一件事是要送当地官员股份,这样的话,才能站得住脚。他还说,这样做带来的好处很多,人家自动就会帮你把公司办妥。

倒塌楼盘的开发商梅都公司,仅仅是个具有三级资质的小公司。即使这样一个小公司,也会有这么多当地政府工作人员参股。尽管在当地,此事早已尽人皆知,但这样违规之事,还是明目张胆地做了,连起码的掩饰都没有,股东名单真名实姓地用自己的名字。试想,如果这些政府官员用自己的孩子或者亲戚的名字登记,像北京商业银行某些股东那样,三岁就成股东了,要想查明白背后到底是哪个,还真就有难度。

我真的希望,所有关于我们国家政商之间的传言,都只是传言而已。但是这样的事情,却一而再、再而三地被披露出来。有的地方,民营公司承揽官员参股,或者给官员干股,最后居然整个公司被人吞掉。还有的地方,官员甚至主动要求参股,或者拿干股,不给还不行。事情正在起变化,变得越来越骇人听闻。

从历史上看,中国的商人跟帝王一样的历史悠久,商人傍权,也是古已有之的旧事。在晚清和民国,官员经商,居然成了风尚。民营公司让官员参股,为的是谋求保护和换取利益。上海闵行区梅陇镇的梅都公司,开发梅陇镇的楼盘,参股的官员都是负责房地产事宜的官员,道理就在这里。干哪一行业,就把主管某一行业的官员拉进来,好处自不消说。官员的参股,无论投资与否,本质上都是权力参股。把民众赋予的公共权力,当成了谋取个人私利的杠杆。更严重的问题是,官员参股的公司,往往会做一些特别出格的事,比如建筑不顾质量,建厂不管环保。由于官员的保护伞作用,相关的检查检验,都会安然过关。试想,如果这栋倒塌的楼在业主入住之后倒塌,那么情况会是怎样?

问题是,这种事情,中央三令五申,为什么就是刹不住呢?一个小小的镇政府官员,居然敢明目张胆地干。我们这么多纪检部门,在当地民众对此十分清楚的情况下,居然一点觉察都没有。如果不是楼倒了,什么事情都不会有的。当地的民众知情,买了楼盘的业主也可能知情,但没有人会因为政府官员的参股而举报他们。举报了,也许根本没有用处。但从根上说,民众可能并不把这种猫儿腻看成很严重的事情。事情见得多了,也就习惯了。

事情真正可怕之处,也许在这里。

一鸣

保留造假状元录取资格难以服众

重庆文科状元何川洋是否会因民族成分造假而被取消上大学资格,是最近很多人关注的问题。近日,记者从重庆市教委等相关部门处得到证实,何川洋因违规更改少数民族成分而被取消少数民族加分资格,但其录取资格仍保留。保留的理由是:何川洋造假一事在考生加分资格公示期间已被查处,其行为尚未构成加分事实。

这样的解释显然难以服众,因状元身份而使法外留情,这只会破坏公众对规则公平性的信

仰,进一步强化公众对制度的不信任。

以公示期间被查处,尚未构成加分事实为由放何川洋一马,这并不符合制度规定。按照国家民委、教育部和公安部《关于严格执行变更民族成分有关规定的通知》的规定:对于弄虚作假、违反规定将汉族身份变更为少数民族成分的考生,由省级教育行政部门或其委托的招生考试机构取消其考试资格或录取资格。有关责任人员也将受到处理。

三部委规定的意思非常明

显:只要发现改了民族成分,考前发现的要取消考试资格,考后发现的要取消录取资格,并没有为这种处理设置什么例外情形和宽容条件。所以规定如此严格,因为高考公平是社会公平的底线,而改动民族成分是一种严重危害高考公平的恶劣行为。实际上,许多类似何川洋者已经受到严惩,比如2007年西藏4名高考状元中有3人就因相似原因被取消录取资格。对何川洋法外开恩,这对那些被取消录取资格的人,和那些安分守己老老实实的人公

平吗?

有关部门可能会辩称,已经对其父母作出最严厉的惩罚——免去其父县招生办主任的职务,让其母县组织部副部长停职反思,不必再对其子作那么严重的处理了。父母的处理归父母,孩子的责任归孩子,这是两码事,不能相互替代,父母不能代子受过。三部委的规定说得很清楚,最主要的是处理违规的考生,是取消考生的录取资格,“有关责任人也将受处理”只是附带的。只有这种直接严惩

考生本人的处理,直接影响考生的前程,才能遏制愈演愈烈的身份造假。

很多人会说这个年轻人很无辜,我并不认同,一个快20岁的成年人,在高考竞争如此激烈的情况下,不可能不清楚变更民族成分所包含的利益和造假意味着什么,不可能“根本不晓得是怎么回事”。即使许多事情都是他作为官的父母操作的,但他作为最大可能的受益者和有能力阻止这种造假的人,应该为这种造假付出代价。

付友

南京醉驾车祸何以如此惨烈

6月30日晚8时,南京市一辆别克君越轿车在江宁撞倒9人,撞坏路边停放的6辆轿车。其中,5人死亡,包括一名孕妇,另外4人正在江宁区医院救治,该司机被证实为酒后驾车。

据报道看,现状之惨烈令人触目惊心。一个根本问题是,南京醉驾何以如此惨烈?从法理上讲,醉酒驾车,就涉嫌到危害公共安全,是一种危险犯,对其采取刑事制裁完全可行;而且,只有规定醉酒驾车应当负刑事责任,而不是等到发生事故后才追究刑事责任,才有利于从源头上制止醉酒驾

车,才有利于防范醉酒驾车产生的严重的交通事故,让公众的生命财产安全得到有效的保障,而像南京的这起惨烈车祸发生的几率就更小。

对于酒后驾车和醉酒驾车,我国虽有相应的行政处罚,但是并没有刑罚措施。《道路交通安全法》规定“饮酒后驾驶机动车的,处暂扣一个月以上3个月以下机动车驾驶证,并处200元以上500元以下罚款;醉酒驾驶机动车的,由公安机关交通管理部门约束至酒醒,处15日以下拘留和暂扣3个月以上6个月以下机动车驾驶证,并处

500元以上2000元以下罚款。”而且,即使是这样比较轻的行政处罚,在实践中也很难执行到位,除了少数大城市外,许多地方对于酒后驾车和醉酒驾车执法并不严格,出现南京这样的惨烈车祸也就不足为奇了。

笔者认为,对待酒后驾车,可以适用行政处罚,而对于性质比较严重的醉酒驾车,不管有无造成严重后果,理应在法律规定应用刑罚制裁,比如判处3年以下的刑罚。当然,在制定法律来惩罚醉酒驾车的同时,更应当注重加强严格执法。

杨涛

漫画：网络胜爹妈

成都一个12岁的孩子在小升初考试中,写了一篇题为《网络胜过我爹妈》的作文,用灰色的笔调涂抹出了自己内心的不快乐。“人生啊,太痛苦了。是网络带给我幸福、快乐……是网络,使我立下大志:我长大了,一定要考干部,考上了,就不当P民了……网络增长了我的见

识,这些知识,爹妈从未给过。”经了解,评分老师给了及格分,主要是因为文章立意不够积极。(7月1日《现代快报》)

在父母的忽略、不良的风气中成长,能够通过网络自我调节,能够在苦难中悟出生活的真实,其实也不容易了。困惑、迷茫、无奈,当然不“积极”,

但却发自肺腑的坦率,这样的真实,比起伪饰的高调,立意要可贵得多。毕竟,哄得了一时,哄不了一世。

没有“立意”,却见“利益”,以利益看来,所以网络胜过爹妈,至于究竟是网络胜过爹妈,还是爹妈胜过网络,那主要要是爹妈的问题。

文/图 春鸣

