



摄影记者曾智

4月10日,辽宁自贸试验区大连片区在金普新区挂牌。从挂牌那天起,就不断有读者来询问,这59.96平方公里自贸试验区对普通百姓到底有何关系?跨境电子商务、中外合资旅行社……“自贸试验区”概念吸引了更多社会资本参与其中,寻常百姓也能感受到实实在在的改变。

在上周的大连春季房交会上,自贸试验区地块就成为一个热点,自贸试验区周边的楼盘相对于以前都有了一定的涨幅。对于这种变化,业内人士援引上海自贸试验区地块为例:上海自贸试验区挂牌前后成交的住宅土地溢价率上升100%~150%,并在2013年12月18日自贸试验区内浦东临港板块拍出一块溢价率高达445%的商用土地,此时距离上海自贸试验区2013年9月29日挂牌不足3个月。

上海自贸试验区位于东部临海,和区外没有物理意义上的隔断,这里四通八达,无论水运、空运,还是陆运,都很方便。“自贸试验区”概念一度令这里房价飞涨,自贸试验区内的写字楼价格甚至和陆家嘴媲美,自贸试验区板块的周边商品房价格,也是“野蛮生长”。

尽管目前房地产市场受到了较为严厉的调控,但金普新区周边房价的热度和关注度,仍有所上升。不少楼盘的宣传用语更是直接贴上了“自贸试验区”标签。

对于自贸试验区内的房价上涨,业内普遍认为是投资和投机的需求在推动,而将来上升的空间,业内人士几乎普遍认为,与自贸试验区政策落地的力度正相关,并表示,产业经济依旧将没有悬念地带动房地产价格起伏,无论是自贸试验区本身,还是放眼国内。

自贸试验区办公室一位不愿透露姓名的工作人员介绍说,如果辖区内的房地产投资,因为自贸试验区获批而过热,这对产业结构升级、营商环境改善,恐怕未必是好事,也将辜负自贸试验区设立的初衷。不过,他也认为,短期内资本的炒作热情、房产投机是必然存在的。但从目前的房地产形势估计这里不会出现暴涨的情况。

对于自贸试验区能否领跑楼市,还要看人才导入的进度。人才导入关键在于产业的导入。此外,当自贸试验区概念出来的时候,价格会有略微过度的反应,等到热度下降,涨价速度也会慢慢减下来,然后等到自贸试验区产业成型,房价与产业的速度将会再度匹配同步前行。

专家声音·国内著名房地产营销专家张鸿举

自贸试验区对大连楼市长期利好依然存在

从上海和天津的经验来看,自贸试验区对一座城市的人和生活的影 响是巨大的。比如设在自贸试验区的各类免税店让百姓购物比去海外更便宜;在自贸试验区就可以天天逛香榭丽舍大街(自贸试验区有外商设立 的各类购物和游乐场所);来游览、娱乐、消费的国内外游客急剧增加; 随着外商的增加,打工的大连市民可以拿一份“国际工资”;大连市民有 更多金融产品和境外理财生意可以选择;有“平行进口”、价格至少便宜 15%的进口汽车直接开走等等。加上大连是著名的旅游城市,每年2500 万以上的国内游客,超过300万的国外游客,未来的人气爆棚就意味着 城市财富的增加,而城市人口财富的增加往往意味着投资不动产的概率 增加,所以说自贸试验区对大连楼市是长期利好。

开发商投资商消费者各有各的机会

从上海的经验看,写字间价格上涨经历了“过山车”式的疯狂。我市 的市区及自贸试验区周边,未来有以下几种不动产是投资的大热门,即 高档现代化写字间、五星级酒店、高级酒店式公寓、中高级公寓、位置适 中的商业公建。趁现在的金州新区和自贸试验区周边这些业态尚属稀 缺,有心人大大留意。不过笔者认为,相对于普通市民而言,婚房、学区房 和改善型需求一直是支撑大连楼市的“三驾马车”,自贸试验区是我们的 “富而多金”的邻居,有这样的一个邻居固然好,但是自家的日子还是需要 靠自己过,自己的柴米油盐需要自己捋饬,还是收收心吧。

记者韩顺兆

律师拍案

本期 讲师

辽宁仕鹏律师事务所
LIAONING SHIPENG LAW FIRM

刘甲明 主任律师

电话:0411 8376 9881/15542487297
地址:大连市西岗区新开路82号越秀大厦708室

简介:资深律师,辽宁仕鹏律师事务所主任,其在公司法、 房地产法等领域有深厚法学理论功底与丰富实务经验。

房屋买受人在何种情况下能阻却执行?

当债务人拒不履行已判决的债务时, 债权人可以申请强制执行,由执行机关强 制债务人履行。由于执行权是国家公权 力,阻却执行必须有合法依据。那么,房 屋买受人在何种情况下,才能够依法阻 却执行呢?

有这样一典型案例:2011年3月, 蔡女士与A公司民间借贷纠纷案经法院 判决后,A公司未履行生效判决确定的 给付义务,蔡女士于是向法院申请执行, 执行标的额为6200万元。执行过程中,A 公司将其占某大厦项目49%的权益转让 给B公司,B公司未支付相应价款,而且, B公司实际由A公司控制。法院据此做出 了查封冻结B公司合作开发所分得的该 大厦第6~15层的执行裁定。但购房人黄女

士不服该裁定,向法院提出案外人执行 异议,要求对她购买的该大厦第12层9 单元房产依法停止执行。

本案争议焦点为:黄女士享有的实 体权利是否足以阻却执行。根据最高法 《民事执行查封、扣押、冻结财产》司法 解释第17条,黄女士在尚未办理案涉房 屋产权变更登记情况下,须满足支付全 部价款并实际占有使用,且对未办理过 户手续没有过错的条件,才可以阻却执 行。但经查明,黄女士与A公司签订房 产认购合同,其已支付的款项为总价款 50%,剩余房款要待房产证办出后向银 行抵押贷款支付。黄女士在庭审中也确 认她并未实际入住案涉房产,故黄女士 主张对案涉房产享有的实体权利足以阻

却执行,缺乏事实和法律依据,法院据 此驳回了她的诉请。

在司法实践中,《查封规定》对符合规 定条件的部分买受人予以特殊保护,即买 受人在已经签订买卖合同并履行合同部 分义务的情况下,虽然尚未取得合同标 的物之物权,但法律赋予这类买受人类 似物权的地位,其对物权的期待权具有 排除执行的效力。

另外,最高法《关于办理执行异议和 复议案件若干问题的规定》又区分不同 的不动产受让人主体,规定了不同保护 要件:对于一般买受人(包括二手房买 卖),还要求受让人与被执行人签订合法 有效的书面转让合同;在价款支付方式 上,对支付部分价款买受人在法院指定 的期限

内,将剩余价款交付而未影响债权人受 偿的,也予以保护。对于从房地产开发 商处购买商品房的买受人,还要求必须 为居住的目的购房,且买受人为自然 人。对于购房款则具体要求交付了超过 百分之五十即可。可见,《执行异议规 定》对案外人对登记在被执行人名下的 不动产提起执行异议之诉,在审查阶段 做了细化规定,并可适用于执行异议之 诉中。在举证责任分配上,案外人应当 就其符合前述规定的构成要件承担举 证责任。

为此,我建议,对买房人而言,买房 前应对房屋进行权属调查,看其是否存 在法院查封等情形,购买二手房时最 好进行全程资金监管,并尽快办理产 权过户手续,以防不利情形出现。