

向化镇从矛盾源头出发,从问题根处着眼

上门解“难题” 百姓爱“认账”

2021年12月17日上午,向化镇农村土地流转中心联合该镇司法所、派出所、齐南村村委会等来到辖区的田间地头,通过实地测量,积极化解辖区内一起因土地承包面积而引发的纠纷案件。

据介绍,该起纠纷主要是因为齐南村某农户因土地承包面积、承包地块不清引发矛盾,导致多次上访。向化镇经济发展中心等,秉持“解民忧、办实事”的工作理念,对该纠纷进行调解。

在近两个月时间中,由向化镇司法所、镇农业发展办、镇经济发展中心、镇土地流转中心等部门组建的工作组,本着依法依规、妥善处理、自愿协商的原则,从矛盾源头出发,从问题根处着眼,积极实施部门联动,研究执行方案,并多次上门了解情况。

当天,工作人员来到现场,对承包面积有争议的土地,对照农村土地承包经营权信息表(一户一表),与当事人指认所种土地并进行实地丈量,当事人最终认可所量地块面积与实际

相符。

“今年以来,本镇已成功化解多起土地纠纷。简单的纠纷上门1到2次就能化解,复杂的则至少需要上门5到6次,有的需要耗时两个月左右才能化解。”向化镇经济发展中心主任陆建春告诉记者,为了化解这些土地纠纷,该镇的工作人员都会详细了解事情的起因经过后,调取纠纷土地的原始资料,然后再耐心细致地向当事人讲解相关政策和法律法规,最后进行裁判。面对详细的土地资料和相关法律

条文,纠纷双方通常都会“认账”。

“群众事无小事,我们将继续秉承公正为民的宗旨理念,将‘我为群众办实事’的承诺体现在日常工作中,用实际行动为群众办好事、办实事,真心实意为民解忧。”陆建春如是说。

□ 记者 沈俊



这些房地产广告要“当心”

房地产广告是房地产信息发布的重要形式,对促进商品房销售起到了积极作用,其自身必须做到真实、合法、科学、准确,不得欺骗、误导消费者。在房地产市场经营行为中,虚假宣传、误导宣传等广告违法现象时有发生,侵害了购房者的合法权益。近年来,区市场监管局大力查处惩戒各类房地产违法广告行为,有效规范了本区房地产广告行为。广大购房者也需慧眼辨识房地产广告中的各类误导陷阱,识破房地产广告中出现率最高的三种误导形式:

一、以规划中或未经规划的市政条件作误导宣传

地段是衡量商品房价值的重要因素,开发商在对楼盘的广告宣传中,往往会引用楼盘周边的地铁站名称、学校名称、商场名称等便利设施的名称来凸显楼盘地段优势。

区市场监管局曾在对某楼盘项目公司检查时发现,其在楼盘区位图广告中标注了“郊野度假公园”“S7沪崇高速越江隧道(在建)”等设施,而事实上当时隧道尚未动工,郊野公园也未建成。

《广告法》和《房地产广告发布规定》明确了房地产广告中涉及的交通、商业、文化教育设施及其他市政条件如正在规划或者建设中,应当在广告中注明,并且不得对规划或者建设中的交通、商业、文化教育

设施以及其他市政条件作误导宣传,也不得以项目到达某一具体参照物的所需时间表示项目位置。区市场监管局依法对该公司的误导性广告行为作出行政处罚。

二、以建筑面积混淆套内使用面积

《广告法》第二十六条、《房地产广告发布规定》第四条都明确规定:房地产广告,房源信息应当真实,面积应当表明为建筑面积或者套内建筑面积。广大购房者需要明确以下概念:商品房的面积有建筑面积和套内建筑面积两种,其中建筑面积是指套内使用面积、墙体面积、阳台面积、公摊面积四者之和,套内建筑面积是指使用面积、墙体面积、阳台面积三者之和。对于业主来说,直观意义上的房子大小即是套内使用面积和阳台面积这些能够直接为自身所使用的面积大小。

区市场监管局在监督检查中发现,部分开发商和房产中介在广告中宣传商品房面积时,以模糊的语句混淆建筑面积和套内使用面积,引起消费者误判,对购买行为造成误导,严重损害购房者利益,区市场监管局责令广告发布单位立即下架上述广告并依法作出行政处罚。

三、违法宣传升值预期

近期,区市场监管局接到举报称:“生态规划钱景旺!坐岛升值!”这一



广告语句出现在了某开发商宣传单页中,这些语句涉嫌违反《广告法》第二十六条、《房地产广告发布规定》第四条的规定,构成升值承诺。

当前房地产市场,“高回报高收益”“地铁房升值翻倍”“年递增10%以上”等此类用语频繁出现在广告宣传中,对于购房者来说诱惑十足。但事实上此类语句属于升值或者投资回报的承诺,房价受经济周期、市场需求、政策等多种因素影响,有涨有跌,未来行情难以准确预测,广告主应当在广告中提示风险无法确定,而非拍胸脯承诺房产增值。购房者更是应当保持理性,谨慎作出非刚需的房产购买决定。

综上,购房者应该审慎看待房地产广告,而房地产经营企业、经纪企业、广告经营者、广告发布者更应牢固树立守法意识,主动承担广告审查义务,对广告内容的真实性、合法性负责,全面建立、健全广告业务的承接登记、审核、档案管理制度,查验有关证明文件,核对广告内容。对违法违规发布房地产广告的广告活动主体,市场监管部门将依法处理。

□ 上海市崇明区市场监督管理局供稿



骗子假冒金融平台客服企图忽悠横沙一对夫妇

崇明警方及时劝阻一起电信诈骗

近日,家住横沙岛的刘女士接到自称某金融平台客服的电话,称因政策原因要帮她取消借贷额度,并要求她把账户里的18万借款退还,幸亏刘女士丈夫王先生及时向警方求助,在民警帮助下避免了上当受骗。

1月2日傍晚,区公安分局横沙派出所接市民王先生来电报警称,其妻子刘女士可能遭遇电信诈骗,目前两人正在前往派出所的路上。电话里,民警立即告知王先生务必阻止其妻子继续在手机上进行任何操作。

到派出所后,民警马上向刘女士询问详情。据刘女士回忆,当天17时30分许,她接到一个自称是某知名金融平台客服的电话,“客服”称刘女士在该平台的App中有20万的借贷额度,因国家政策原因,需要通过远程操作将该额度取消,刘女士听后信以为真。

“客服”随后通过聊天软件的手



机远程控制功能,操作刘女士的手机进行“额度取消”,并告知刘女士,因为其20万额度中有18万元打到了她的某银行卡中,现在需要刘女士将这笔“贷款”打还到“客服”提供的账户内。

刘女士查看该银行卡,发现确实有18万元在其账户内。正当这时,刘女士的丈夫王先生正好回到家中,得知后怀疑刘女士是遇到了电信网络诈骗,便一边阻止刘女士打款,一边拨打电

话报了警。

了解情况后,民警通过检查刘女士的手机发现,“客服”打入刘女士某银行卡内的18万元人民币,其实是其远程操控刘女士手机时以刘女士的名义在她的手机银行App上借贷的。

通过民警的讲解,刘女士这才意识到自己步入了骗子设下的圈套,并庆幸自己在来派出所的路上没有继续按“客服”的催促操作下去,随后刘女士在民警和银行电话客服的指导下,向银行取消了18万元贷款。

目前,警方正在对该诈骗警情开展进一步侦办。

警方提示:

市民对陌生电话一律不要轻信,特别在遇到涉及钱财方面的电话时,一定要格外注意,提高警惕,如果不能及时辨别,可立即向公安机关报警求助,切勿上当受骗。

□ 记者 沈俊 通讯员 陈卫国



窃贼进了菜园
又偷菜又偷猪粪肥料

崇明警方破获一起盗窃案

近日,庙镇一市民报警称菜地里种的白菜被偷,就在民警到案后,又有附近居民跑来说自家被偷了大量的猪粪肥料。所幸,在警方细致调查下很快就把盗窃嫌疑人抓获归案。

1月3日上午,区公安分局庙镇派出所接辖区居民许女士报警称,自家菜地里被偷了好多大白菜。民警迅速出警,到场后发现许女士屋后的白菜地里留有19个明显的土坑。就在民警勘查现场时,住在附近的另一位村民奚先生跑来告诉民警,称自己堆放在自家菜园用来施肥的猪粪少了一千多斤,怀疑也被人偷了。

民警随即对周边地区开展走访调查。很快,民警发现同村村民姚某有重大作案嫌疑,并在其家院内发现堆放着的白菜和猪粪肥料,遂于1月5日依法传唤姚某。

经讯问,姚某对其盗窃其他村民家的白菜和农肥的违法行为供认不讳。

据交代,姚某看到他人菜园里堆放的农肥后,想着偷些回去用于自家菜地施肥,便于2021年12月29日、31日和2022年1月3日凌晨,分三次利用电动三轮车盗窃他人猪粪肥料共计1200余斤,最后一次他还顺带偷了附近另一块菜地里的19颗白菜。

当天,在完成赃物登记清点后,民警将白菜和农肥返还给了被害人。

同时,鉴于姚某因另一起盗窃案尚处于取保候审阶段,警方依法对其刑事拘留。目前,案件正在进一步侦办中。

□ 记者 沈俊 通讯员 陈卫国

☆房产百事通

上海市房地产交易相关知识(二十一)

问:办理租赁合同登记备案与办理居住证有什么关系?

答:根据《上海市居住证申办实施细则》的规定,办理居住证需要提供以下材料:

- 1、居住在本人或近亲属自购住房的,提供相应房地产权证明复印件(验原件);
- 2、居住在本人或近亲属租赁住房的,提供房屋租赁合同登记备案证明复印件(验原件);
- 3、居住在单位、学校集体宿舍的,提供单位、学校人事或者保卫部门出具的集体宿舍证明。

问:承租人能否提前退租,出租人能否提前收回房屋?

答:能,但需要承担违约责任。需要提前终止租赁合同的一方应当通知对方,并按照合同约定支付违约金。

问:居住证应该到哪里办理?

答:需要申请办理《居住证》的,可以到现居住地的社区事务受理服务中心办理。咨询电话:962222。

□ 崇明区房地产交易中心供稿