

调研精粹

规范承诺回购式销售 维护房地产市场秩序

浙江舟山中院关于商业房产售后回购纠纷案件的调研报告

近年来,随着浙江省舟山市商业房产投资热潮的持续,因各种原因,有些新建商圈商铺出现了滞销现象...

一、基本情况

2017年1月至2018年10月,舟山两级法院共受理涉商铺售后回购纠纷案件38件,同比增长270%,标的额达2725万元。

1.回购条件认定争议大。双方通过签订《房屋买卖合同》确定房屋产权归属,再签订《委托经营管理合同》约定买受方委托出卖方经营管理商铺...

2.主要经济风险没有转移。根据《企业会计准则第14号——收入》的规定,企业在销售商品时,与购买者签订合同,承诺日后按照非公允价格将售出商品重新买回的...

3.售后回购风险高。从表面上看,购房者既能享受到一定比例的售后包租收益,又能在数年后请求开发商回购...

4.回购承诺兑现难。商业房产的开发经营涉及多方主体、多种法律关系,若项目建成后经营不善,无法达到预期的收益水平...

二、原因分析

1.商业房产运营难度大。商业房产的运作与整体经济环境、市场定位、地理位置等有十分密切的联系...

2.销售管理存在漏洞。各地大多已建立商品房买卖合同网签备案制度,并制作了商品房预售或现售时签订的统一合同示范文本...

3.购房者风险意识薄弱。过去20多年,房价处于快速上涨态势,很多人唯恐搭不上房产增值的“顺风车”,对商业房产所含的风险了解不深、认识不足...

三、对策建议

1.开发商可引进“体验式”商业模式。商业房产受到电商的强烈冲击,迫切需要新的改变,开发商在项目开发时要谨慎确定体量...

2.监管部门要规范商业房产销售行为。要加强房产买卖合同网签备案管理,将另行签订的补充协议或者回购承诺书全部纳入备案范围...

3.购房者要强化投资风险防范意识。“一铺养三代”的传统投资观念已成过去,商业房产不再是低风险资产,有些地方甚至成为高风险资产...

(课题组成员:王雄军 陈倩琳)

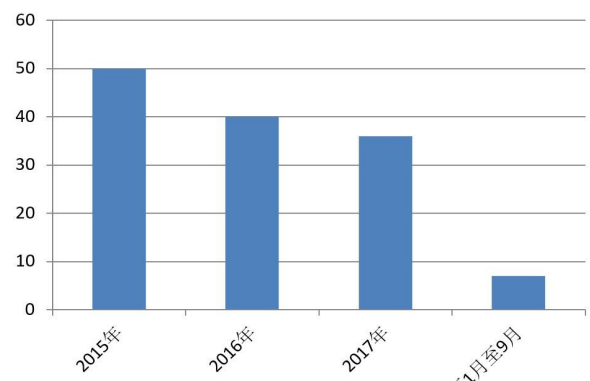
核心提示:涉展会知识产权保护水平的高低,直接影响展会行业的健康快速发展。在首届中国国际进口博览会盛大召开之际,为了更好地为首届进博会提供优质的知识产权司法服务...

加强展会知识产权保护 促进会展业健康发展

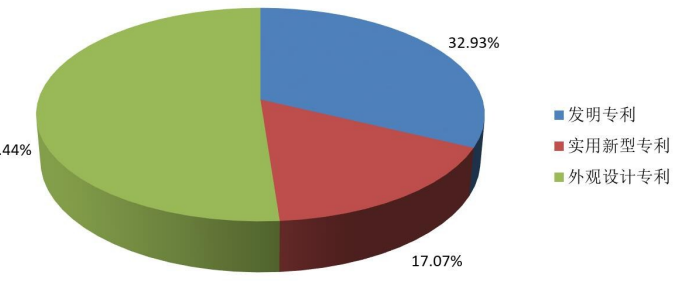
——上海知识产权法院关于涉展会知识产权案件的调研报告

一、涉展会知识产权案件的基本情况

自正式履职之日至2018年9月,上海知识产权法院共受理各类涉展会(博览会)知识产权案件133件。其中2015年50件,2016年40件,2017年36件,2018年1月至9月7件(见图一)...



图一:2015年至2018年9月涉展会知识产权案件数量情况



图二:侵害专利权案件类型分布情况

1.案件来源以权利人起诉为主。该类案件主要是权利人通过诉前证据保全、公证保全等方式固定侵权证据,进而主张被诉侵权人许诺销售被控侵权产品...

2.案件涉及的主体以权利人和参展商为主。该类案件的当事人主要集中于知识产权权利人和参展商,但也有权利人将展会组织者和参展商作为共同被告起诉...

3.案件类型主要是侵权纠纷和不正当竞争纠纷。该类案件主要是侵权纠纷和不正当竞争纠纷,占案件总数的94.74%。主要表现为参展产品侵害他人专利权、商标权、著作权等...

4.侵害专利权的案件数量占比过半。该类案件涵盖了侵害专利权、商标权、著作权、商业秘密、擅自使用他人企业名称、商业诋毁、虚假宣传等各种类型,但主要是涉及侵害专利权的纠纷...

二、涉展会知识产权保护存在的主要问题

1.参展各方知识产权保护意识有待增强。展会主办方对展会本身元素包括展会设计、展会标识及域名、网页、展会名称的知识产权保护不到位。主办方的主要精力多用于招揽更多参展商...

送达裁判文书

徐泽完、三龙亚泉高尔夫文化公园有限公司、海南中度实业发展有限公司。本院受理上诉人海南中度旅游产业开发有限公司与被上诉人徐泽完以及原审被告你们、苏州工业园区德泰堂餐饮管理有限公司、张峰冬民间借贷纠纷一案...

黄显平、杨华、九江市源丰房地产开发有限公司、张波、宁玉梅、左煜鑫。本院受理上诉人山东普德医药有限公司与被上诉人中航信托股份有限公司、浙江亦民医药有限公司、九江市嘉盛粮油工业有限公司、九江市源丰房地产开发有限公司、张波、宁玉梅、张涛、贺丽娟、黄显平、王中、杨华、申动信、左煜鑫借款合同纠纷一案...

孙木县久泰商贸有限公司、高路路、高旭、王万刚、曾兰峰、王永平。本院受理中国工商银行股份有限公司孙木县支行与你们金融借款合同纠纷一案,现已审理终结。因用其他方式无法向你送达,现依法向你公告送达(2017)陕08民初241号民事判决书...

送达破产文书

2018年9月21日,本院裁定受理北京中绿投资有限公司破产清算一案。经竞争方式遴选破产案件管理人,指定北京尚海闻天睿律师事务所为管理人。北京中绿投资有限公司的债权人应自公告之日起90日内,向北京中绿投资有限公司管理人(通信地址:北京市朝阳区建国路15号院甲1号1层1292-3)申报债权...

权产品与权利人的专利、商标是否相同或近似进行认真比对或通过专业机构进行咨询、检索,导致有的案件中被控侵权产品与权利人的知识产权明显存在实质性差异,权利人仍然提起诉讼...

三、完善展会知识产权保护的对策建议

1.切实提高展会参与各方的知识产权保护意识。作为负责人的展会组织者,主办方自始至终都应重视知识产权的保护。在招商招展时,应当明确参展商保护知识产权的义务...

4.权利人维权能力和权利质量有待提高。部分案件显示,有些权利人尚未意识到公证保全、证据保全等在固定侵权证据方面的重要作用,仅仅通过在展会举行过程中拍照、录像等方式对侵权产品进行固定...

公告

人民法院报2018年11月15日(总第7526期)

本院于2018年7月13日分别裁定受理唐山红石房地产开发有限公司、河北世德房地产开发有限公司、河北宏远房地产开发有限公司(统称“债务人”)重整申请...

杭州市中级人民法院于2015年7月22日裁定受理浙江龙耀投资集团有限公司破产清算一案,并于2015年8月25日指定上海瀚天城(杭州)律师事务所、浙江汇宁会计师事务所有限公司为管理人。杭州源丰房地产开发有限公司于2015年10月30日裁定受理杭州龙耀大酒店有限公司破产清算一案...

公告

本院于2018年8月1日依法裁定受理了索卡妃(上海)餐饮管理有限公司破产清算一案...

上海市静安区人民法院。本院于2018年8月27日,本院执行局在征得申请人浙江江山农村商业银行股份有限公司同意后,依据了“案件移送”审查的相关规定,将被执行人浙江旺盛实业有限公司移送本院破产组审查、经审查,本院于2018年9月5日立案受理浙江旺盛实业有限公司的破产清算一案...

浙江常山县人民法院。本院根据刘丽军的申请于2018年9月6日裁定受理上海惠保数据科技有限公司破产清算一案,并于2018年9月27日指定上海华信会计师事务所(特殊普通合伙)为上海惠保数据科技有限公司管理人。上海惠保数据科技有限公司的债权人应自公告之日起30日内,向上海惠保数据科技有限公司管理人(通信地址:上海市静安区新闸路1418号5楼,联系电话:021-63687866)申报债权...

公告

本院于2018年6月29日依法裁定受理债务人上海壹力科技有限公司破产清算一案,并指定北京炜衡(上海)律师事务所为管理人...

上海市静安区人民法院。本院于2018年11月9日,本院召开浙江旺盛实业有限公司第一次债权人会议,共申报债权10家,申报债权总金额为38760923.43元。经管理人审查确认债权10家,确认债权总金额为38760923.43元...

送达裁判文书及开庭传票

黄发栋、魏冬梅:本院受理王世勇与你们民间借贷纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、民事裁定书及开庭传票。自发出公告之日起经过60日即为送达...

送达执行文书

本院执行局在征得申请人浙江江山农村商业银行股份有限公司同意后,依据了“案件移送”审查的相关规定,将被执行人浙江旺盛实业有限公司移送本院破产组审查、经审查,本院于2018年9月5日立案受理浙江旺盛实业有限公司的破产清算一案...