“买房无忧”系列报道之八十五

房子质量验出问题——

是否拒收要视“情节轻重”

[案例精选]

业主两次拒绝收房

2007年元月,李林(化名)与南京某房地产开发公司签订了商品房预售合同,购买一套商品房。预售合同中约定,房屋的交付时间为2007年9月初,合同签订后,李林按约支付了购房款。收到通知书后,李林按照规定时间对房屋进行验收,但验收过程中他发现房屋出现墙面空鼓,墙角大面积渗漏等质量问题,遂以房屋质量不合格为由,拒绝收房。

李林拒绝收房后,开发公司立即对该房屋的空鼓、渗漏等质量问题进行了维修,并于2007年10月底再次通知李林前来收房。但在第二次收房中,李林发现房屋依然存在局部渗漏的质量问题,于是他再次拒绝收房。对此,开发公司认为,房屋此时只是存在局部质量瑕疵,并不影响房屋的正常交付,因此要求李林先收房,他们随后再对房屋进行维修。不过,李林却一直表示不能接受,双方就此问题进行了多次协商,最终还是未能达成一致意见。2008年初,李林向人民法院提起诉讼,要求开发公司将房屋维修合格后交付,并赔偿房屋逾期交付的违约金和各项损失2万余元。

法院经审理查明,李林所购房屋在第一次收房时,存在较为严重的空鼓和渗漏问题。因此法院认为,李林所购房屋,虽已经房屋质量监督检验部门验收合格,并取得了竣工验收备案表,但因房屋出现空鼓、渗漏等质量问题,且渗漏问题较为严重,已影响了李林对房屋的正常居住使用,因此房屋并不符合交付条件,开发公司应承担房屋逾期交付的违约责任。李林因房屋逾期交付而遭受的租房损失,是直接的合理的损失,故开发公司应赔偿李林的租房损失。

对第二次收房时的问题,法院认为,开发公司已对房屋质量问题进行了一定维修,维修后房屋出现的渗漏问题已变为轻微的局部性的,且与原渗漏不属同一处,可以认为此时房屋已具备交付条件。因此开发公司承担房屋逾期交付的违约责任和对李林租金损失的赔偿,计算至开发公司对房屋维修完毕,通知李林收房时为止,共计人民币6000多元。

漫画 俞晓翔

[律师出马]

弄清问题程度 再决定是否拒收

本期出马律师:江苏苏源律师事务所律师 **王舒**

当房屋出现质量问题时,大部分购房者首先的反应就是拒绝收房。而拒绝收房很有可能会导致房屋的逾期交付,房屋逾期交付后就会产生违约金的问题。那么,到底出现什么程度的问题才适合拒收,并得到赔偿?

据王律师介绍,目前,南京市的商品房预售合同示范文本中规定了,商品房交付时须具备的条件是:已取得《建设工程规划验收合格书》、房屋建筑工程竣工验收备案证明材料和用于房屋权属登记的《房屋测绘成果》。所以,一般情况下,就房屋质量问题而言,如果商品房交付时,已取得竣工验收备案表,则认为房屋已具备了交付条件,购房者应当与开发公司办理房屋交付的手续。

而房屋的一般质量瑕疵问题,诸如地面、墙面裂缝,局部渗水、漏水,门窗损坏等,因其一般不会导致购房者无法实现合同目的或导致严重影响该房屋的正常使用,故不影响房屋的交付,应该属于开发公司保修责任的范围。因此,当房屋出现一般质量瑕疵问题而给购房者造成的损失,如租房损失,装修损失,开发公司应当给予赔偿,但无须承担房屋逾期交付的违约责任。

法院在审理房屋质量问题时,有时还会依据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》,该解释的第十二条规定了因房屋主体结构质量不合格不能交付使用的,买受人可以请求解除合同和赔偿损失。因此如果房屋在交付时,出现了主体质量不合格的情况,则被视为不符合交付条件,购房者可以拒绝收房,并有权解除合同。

本期主持:快报记者 李汇丰

无忧热线:84783628 84783545

■楼盘快讯

超五星级金逸国际影城昨签约大观·天地Mall

5月8日上午,南京“十一五”重点商贸项目——大观·天地Mall项目接待中心正式对外开放。现场还举行了该项目首家主力店金逸影城入驻的签约仪式。下关区委副书记徐雪琴、下关区人大主任周维彬、下关区政协主席林连宝、下关区区委常委副区长张强等重要领导出席了本次活动并为项目剪彩。

据介绍,大观·天地Mall位于下关区建宁路城市主干道,建宁路与热河路在此交会。项目三面临街,12条公交线路及未来的绕城地铁6号线,组成了通达的交通脉络。金钻地段赋予其无可比拟的傲人优势。大观·天地Mall总建筑面积约10万平方米,其中地上建筑面积约为4.5万平方米,地下约5.5万平方米。项目共分五层,主体部分为三层,地下二层为大型停车场,项目车位配置完善,可同时容纳约1100辆汽车。

大观·天地Mall定位为“中国首座山水城林主题购物中心”,周边拥有狮子山、阅江楼、庐龙湖、明城墙等得天独后的景观资源。立于项目三层“动感天街之上,即可尽览“山、水、城、林”旖旎风光。建成后的大观·天地Mall作为一家大型休闲购物中心,将以餐饮、娱乐、休闲等目的性消费为主,同时带动圈内零售购物。随着大型超市、时尚百货、金逸影城、假日酒店四大商业龙头的相继进驻,其错位经营,使得业态布局做到互补互利。主力店的龙头效应,不但有利于提升项目档次,更为中小型商户积聚了众多消费人气。

此次,金逸国际影城超星级主力商业的成功进驻,让大观·天地Mall再次成为城市焦点,同时也印证了大观·天地Mall作为主城内稀缺商业项目的良好发展前景。据了解,金逸国际影城是一个按照国际五星级标准打造的现代化国际影城。目前,金逸国际影城已构建了全国连锁影城的品牌战略目标,其足迹遍及中国数十座大中型城市。金逸国际影城之所以落户大观·天地Mall,一方面是看中了下关区域千载难逢的发展机遇;另一方面,项目自身科学合理的商业规划和周边庞大的消费潜力令他们感到尤为满意,对大观·天地Mall的未来前景更充满了信心。

首付3万元,安家不二之选

海润枫景家园5月购房大惊喜

首付3万,这样的房子你见过吗?

对于很多人来说,在城市里能够拥有一套理想的房子是一生的梦想。尤其是那些步入社会不久,工作稍有起色的年轻人。这部分人群,多是80后,是社会上的工薪、白领一族。他们受过良好的高等教育,是高素质人群,他们是未来的中流砥柱。他们渴望在这个城市拥有一个温馨美满的家。

放眼城市,适合这部分人群的房子却难觅踪迹。幸好,海润枫景家园的出现,弥补了市场的这一空白。海润枫景家园,位于桥北核心商圈,尽享成熟生活配套;社区内规划有成熟生活配套,满足居民全方位生活;紧邻江苏教育学院,拥有浓厚的人文氛围;与地铁3号线冯泰路站隔街相望,10分钟便可畅达主城。海润枫景家园只允许1/5的地面生长房子,在57%地面营造绿地,1.58的低容积率,25000平米森林公园,涵盖5大特色主题景观带。海润枫景家园,缔造江北理想人居社区。

五月期间,海润枫景家园所有房源,全部只需首付3万元,即可轻松入住。二期79—100平方米主力户型,舒适实用,专为80后的工薪、白领阶层量身定做。首付仅需3万,月供比房租还低,轻松安家地铁生活圈。海润枫景家园,一次性付款可享受95折扣优惠,按揭97折(一期特价房除外)。低总价,低首付,低月供,工薪白领安家的最佳首选!