

# 淘房

最权威的财富地产杂志

RealEstate

ios&Android下载方法  
在App store 或安卓市场下载“现代快报精品周刊”，即可阅读更多精彩内容！

购买二手房，大多人都喜欢新装修好的房子，一来省事，二来住着也不觉得多陈旧。但是，购买此类房产，看房尤其是收房时要关注其装修前的格局，最好了解装修时改动的地方，以免后期带来经济纠纷。

□现代快报记者 张玮玲

## 买精装二手房入住两年突遭索赔

### 原因：前房主装修时改动管道惹麻烦

#### ■案例精选

#### 邻居突然上门索赔

陈先生两年前在雨花台区买了套二手房，房主刘女士在手续办好之后告诉陈先生，考虑到厨房的实用性，以前装修这套房子时曾经改动过管道，且当时的改动是经楼下邻居同意的。交房后没多久，楼下邻居曾来找过陈先生，说自己家里的管道堵塞，他并没当回事。两年以来，邻居多次找上门来，要陈先生给个答复，并且要求他赔偿多次疏通的费用，而且近期陈先生自己的管道也时有堵塞，他不禁有些纳闷了：房屋并不是在自己居住时改造的，再说以前的改造也是经邻居同意的。陈先生不知道该怎么应对，以前的房主是否该对此负责，原房主是否也该一同承担责任呢？

#### ■律师出马 查明原因方可辨清是非

江苏圣典律师事务所杨龙辉律师认为，刘女士应首先找有资质的房屋质量检测部门对导致管道堵塞的原因作出认定，再依照不同的产生原因作进一步的处理，具体而言有两种情况。

如果经认定是因工程质量原因而导致管道被堵，可以根据是否超过保修期而选择不同的处理方式：若处于保修期内，可要求开发商承担保修责任；若

超出保修期，对属于房屋共用部位或共用设施设备质量原因的，可申请以专项维修资金进行维修和更新。

如果经认定，管道问题是由于陈先生所居住房屋之前的装修改造或使用不当造成，那么依照《物权法》第九十二条及《民法通则》第八十三条中对相邻关系及损害责任的规定，对相邻一方未适当行使不动产权利（包括管

理权利和使用权利）造成相邻不动产权利人遭受侵害的，由致害不动产的权利人承担赔偿责任。对于陈先生所主张的房屋改造发生于其居住之前，如经认定为改造所致，陈先生可以要求出卖人承担自己因赔偿责任导致各项损失，而出卖人如果是委托装潢公司进行装修改造的，还可以依据装修合同中的具体约定向装潢公司进行索赔。

#### ■律师提醒 合同应提前约定相关责任

在二手房买卖中，经常有因自然损耗及人为损害导致的类似纠纷产生，其中因前任业主的装修或改造导致问题发生的情况还不少。一般来说，购房者无法在买卖过程中凭肉眼发现问题，一旦发生纠纷，前后业主相互推诿的情况屡见不鲜。对此，

律师建议双方可在买卖合同中对房屋交付时的质量状况和交付后如果产生由于原有质量问题导致的损害责任承担做出约定，在原业主未告知瑕疵存在或故意隐瞒的，由原业主承担。

“专业的房产中介会询问房主在装修时是否有大的改动，还

会提醒买房人收房时关注细节，如果是装修后没几年的，最好索要装修的图纸，以免后期维修遇到麻烦。”淘然居房产董事长崔荣丽表示。买房人也不要为表面的装修所迷惑，要通过装修看本质，尤其是水电、管道等大额设施，一定要尽量了解详细。

#### ■楼市动态

#### 北京高端房租金大涨

与普通住宅租赁市场不同，豪宅租赁市场的房源一直供大于求，价格却一直快速上涨。根据机构数据显示，北京高端租赁市场5月份租金同比去年上涨超过两成，远远高于普通住宅租赁市场。

根据丽兹行统计数据，5月份北京高端住宅整体租金仍呈上涨趋势，价位创30个月以来新高，与4月相比环比上涨2.6%，与去年同期相比上涨22.2%。

在高端租赁市场住宅始终供大于求，限购政策也没有改变供求双方的比例。据统计，受限购政策影响，高端不动产成交量骤降，部分业主转卖为租，致使房源增加，供给量提升20%左右。同样部分购房人因不具备购房资格转为租房，租赁客户量呈17%左右上涨。供给与需求涨幅基本持平，供需比变化不大。

据《新京报》

主编：顾梅 费建 责编：张玮玲 组版：唐奕

## 乐高置业

专业代理 现金收购 快速包售 热线 市区：84208124 江北：58660027

我们的高效来自您的信赖！

<b>70万以内↓</b>	<b>光华门蓝旗街</b> 5F 53m² 68万 二室急售 84637005 <b>夫子庙金陵阁</b> 4F 47m² 60.5万 南北 特价 15952043167 <b>夫子庙转龙车</b> 4F 50.16m² 61万 二室特价 84490865 <b>夫子庙石坝街</b> 4F 47m² 61万 二室价优 84327124 <b>夫子庙琵琶小区</b> 3F 48m² 66万 二室 地势佳 84637005 <b>朝天宫黄鹂新村</b> 3F 47.6m² 64万 南北 急售 15952043167 <b>朝天宫黄鹂新村</b> 3F 47.61m² 60万 南北 特价 15305141581 <b>长白街九莲塘</b> 7F 44m² 60万 特价 精装 15952043167 <b>长白街仁义里</b> 1F 45m² 62万 南北 送院 15305141581 <b>长白街文昌巷</b> 5F 58.3m² 69.8万 特价 学区 15952043167 <b>新街口陶李王</b> 6F 54m² 69万 双南 大房 18724000669 <b>新街口火瓦巷</b> 2F 50m² 69.8万 三 中二室 84327124 <b>新街口火瓦巷</b> 5F 50m² 69万 小套 价优 18724000669 <b>大光路尚书村</b> 5F 43m² 50.8万 精 装价优 84480645 <b>大光路大光里</b> 5F 47m² 58万 精 装两房 84480645 <b>大光路尚书巷</b> 5F 53m² 68万 精 装低价 84490865 <b>大光路扇骨里</b> 4F 47m² 62.3万 婚 装双南 84480645 <b>秦虹高虹苑</b> 5F 50m² 65万 精 装急售 84327124 <b>象房新村</b> 5F 59.64m² 65万 精 装双南 84480645	<b>茶南仁园</b> 2F 65m² 84万 南北 精装 15952043167 <b>莫愁路罗廊巷</b> 5F 51.2m² 78万 二室 价优 15305141581 <b>98应天花园</b> 3F 58m² 72万 双南 含税 15305141581 <b>内桥湾</b> 5F 48.36m² 72万 精 装南北 15952043167 <b>90万-120万↓</b> <b>长白街五老村</b> 4F 62m² 112万 精 装双南 84480645 <b>长白街绣花巷</b> 4F 55.47m² 84.5万 双南精装 84480645 <b>长白街红花地</b> 1F 60m² 110万 精 装院子 15952043167 <b>长白街棉鞋营</b> 6F 49.46m² 72万 全明两房 84637005 <b>长白街东白菜园</b> 3F 56m² 104.5万 精 装学区 15952043167 <b>长白街红花地</b> 6F 64m² 105万 学区 全明 18724000669 <b>夫子庙白鹭小区</b> 3F 73m² 91.8万 公 园旁 84490865 <b>夫子庙新声巷</b> 1F 53m² 102万 精 装送院 84480645 <b>白下路琥珀小区</b> 4F 52m² 72万 二室 地势佳 84637005 <b>白下路五马街</b> 4F 55m² 84万 南 北两房 84637005 <b>白下路马路街</b> 5F 55.14m² 74.5万 精 装低价 84327124 <b>大光路扇骨里</b> 3F 52m² 70万 二 室价优 84637005 <b>大光路友谊村</b> 1F 61m² 78.8万 环 境好 84327124 <b>大光路象房村</b> 4F 87.54m² 103.5万 精 装低价 84327124	<b>大光路尚书巷</b> 7F 61m² 73万 低 价 84637005 <b>御道街</b> 2F 52m² 76万 二 室急售 84490865 <b>秦虹乔虹苑</b> 1F 55.8m² 81万 全 明送院 84327124 <b>98木匠营</b> 3F 53m² 82万 闹市 新小区 84637005 <b>蓝旗新村</b> 2F 58m² 70万 精 装二室 84480645 <b>健康路钓鱼巷</b> 1F 54m² 85万 豪 装 20万 84327124 <b>冶山道院</b> 4F 67m² 107.8万 精 装三房 15952043167 <b>瑞金北村</b> 3F 72m² 116.8万 精 装双学区 84480645 <b>延龄巷蔡家花园</b> 4F 50m² 99.8万 游 小 学区 15952043167 <b>新街口火瓦巷</b> 3F 68m² 110万 精 装双 南学区 15952043167 <b>120万-200万↓</b> <b>新街口俞家巷</b> 3F 70m² 125万 三 楼 双南 18724000669 <b>朝天宫张公桥</b> 4F 88m² 125万 双南 无 税 18724000669 <b>长乐路白鹭东苑</b> 4F 94m² 145万 双南 精 装 15952043167 <b>长乐路军师巷</b> 6F 110m² 165万 5房 送 阁楼 15305141581 <b>龙江花开园</b> 2F 94m² 172万 精 装 三 室 15305141581 <b>中和桥</b> 2F 81.7m² 130万 豪 装低 单价 84480645 <b>夫子庙桃叶渡</b> 1F 75.24m² 130万 可 做 连锁店 84490865 <b>中山门小区</b> 1F 82m² 140万 无 税 景观房 84637005	<b>98大光路</b> 1F 103.48m² 151万 独 门独院 84327124 <b>月牙湖阳光公寓</b> 5F 84.9m² 185万 豪 装地势佳 84490865 <b>200万以上↓</b> <b>鑫源森林海</b> 8F 123m² 221万 精 装 低 价 15952043167 <b>滨江奥城</b> 2F 138.5m² 230万 双 南精装 15305141581 <b>长乐花园</b> 4F 137m² 254万 精 装 4 室含税 15305141581 <b>新街口南台巷</b> 2F 145m² 298万 精 装 4 室含税 15305141581 <b>江北板块↓</b> <b>鼎泰家园</b> 3F 110m² 63.8万 低 价三房 58661062 <b>海润枫景</b> 1F 110m² 70万 三 房精 装 58660027 <b>海润枫景</b> 10F 101m² 61万 地 铁急售 58660162 <b>江岸水城</b> 11F 78m² 55万 地 铁套型 58660381 <b>江岸水城</b> 1F 114m² 78万 精 装送 院 58660381 <b>江岸水城</b> 11F 86m² 54.9万 地 铁景观 58660162 <b>江岸水城</b> 6F 76m² 54万 地 铁多 层 58660162 <b>江岸水城</b> 1F 74m² 54万 多 层急售 58660027 <b>江岸水城</b> 5F 100m² 69万 地 铁三 房 58660381 <b>江岸水城</b> 1F 82m² 64万 地 铁精 装 58660381 <b>江岸水城</b> 5F 81.4m² 57万 地 铁房 型好 58660027	<b>江岸水城</b> 8F 72.11m² 58万 地 铁精 装 58660381 <b>江岸水城</b> 9F 83m² 59万 价 优急售 58660381 <b>江岸水城</b> 10F 84m² 63万 精 装 俩房 58660027 <b>江岸水城</b> 2F 106m² 74万 新 空 含税 58660381 <b>江岸水城</b> 8F 100m² 65万 新 空 户型 佳 58660162 <b>江岸水城</b> 1F 92m² 65万 地 铁三 房 58660381 <b>江岸水城</b> 3F 99m² 67万 新 空 双南 58660027 <b>江岸水城</b> 9F 101m² 68万 精 装 含税 58660027 <b>江岸水城</b> 4F 77.8m² 55万 多 层急售 58660162 <b>江岸水城</b> 3F 113m² 76万 地 铁 含税 58660027 <b>江岸水城</b> 5F 121m² 77万 地 势 佳急售 58660381 <b>江岸水城</b> 6F 138.5m² 78万 新 空 特 价 58660027 <b>江岸水城</b> 9F 120m² 85万 精 装 含税 地铁 58660027 <b>滨江新城</b> 3F 130m² 89万 新 空 含税 58660162 <b>滨江新城</b> 3F 117m² 89万 学 区 无 税 58660162 <b>滨江新城</b> 9F 144m² 96万 精 装 含税 58660381 <b>宁港一村</b> 4F 63m² 49万 精 装 低 价 58660162 <b>蒲州花园</b> 17F 77m² 49万 地 铁急售 58660162 <b>天润城</b> 3F 70m² 55万 双 学 区 地 铁 58660027
---------------	---	---	---	---	--