



## 三一五置业热线开通

房子往往是一个家庭最贵重的资产,但是这个贵重资产往往让人非常不省心,质量问题、精装纠纷、虚假承诺、更改规划等,一个又一个陷阱让不少购房人防不胜防。三一五来临之前,现代快报《金楼市》持续开通置业热线,热线电话84783545、84783629,接受购房人咨询、投诉。本期《金楼市》首先从去年发生的典型房产纠纷案例入手,邀请专业房产律师提示购房者规避较为常见的买房风险。

现代快报记者 周彤

### A 详查质量通病

#### 典型案例

去年夏天的暴雨,让不少房子“现了行”,即将收房的曹女士就是这样发现自己房子的质量问题的。

夏天的连续大雨让曹女士很担心,特地去看看自己即将交付的房子是否渗水。一看到自己的新房,曹女士倒吸一口凉气,这样的房子以后怎么住?负一层到负二层的墙壁上布满了又大又黑的霉斑,白墙已经被完全遮盖住。而且

墙上到处都是密密麻麻的水珠,大雨带来的渗水甚至导致电梯都被迫关闭。地下车库更是潮湿,水雾弥漫,湿度严重超标。

而发现问题的并非只有曹女士,其他楼栋的业主也发现了自家的房子存在着严重渗水的问题。因此,不少业主们认为房屋存在着严重的质量问题,已经影响到居住,要求开发商整改,并且联合起来拒绝收房。

#### 律师支招

江苏东恒律师事务所仲剑辉律师表示,根据最高院《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》第十二条,因房屋主体结构质量不合格不能交付使用,或者房屋交付使用后,房屋主体结构质量经核验确属不合格,买受人请求解除合同和赔偿损失的,应予支持。以及第十三条,因房屋质量问题严重影响正常居住使用,买受人请求解除合同和赔偿损失的,应予支持。交付使用的房屋存在质量问题,在保修期内,出卖人应当承担修复责任;出卖人拒

绝修复或者在合理期限内拖延修复的,买受人可以自行或者委托他人修复。修复费用及修复期间造成的其他损失由出卖人承担。同时,房屋质量不合格。房屋交付前未经验收或验收不合格的,买受人可以拒绝接受房屋,并要求解除合同。

在这个案例中,房屋严重渗水也属于严重的质量问题,因此,曹女士等业主可以拒绝收房,一直到开发商将房屋修好为止。如果开发商一直维修不好,那么曹女士等业主可以自行维修,维修费用由开发商承担。

### B 谨防学区骗局

#### 典型案例

对于不少改善型的购房者来说,买房主要是为了孩子上学,学区就显得格外重要。购买了江宁某小区的赵先生就是如此。“我2011年年底买了这套房子,当时销售员说是某著名学校的学区房,可以优先入学。”对此,赵先生有点将信将疑,“伪学区房太多了,谁知道最后能不能上学呢?”

而当销售人员拿出了一份与学校签署的优先入学的协议时,

赵先生的顾虑打消了,“既然有协议,那么上学应该没问题。”

到了2012年,当赵先生带着孩子去报名时,却被告知并不是所有业主的孩子都可以入学,还要通过考核。眼看上学无望,赵先生也只得另外寻找学校让孩子上学,而被“伪学区”所欺骗的并不只有赵先生一家,“我们小区还有几个业主因为孩子不能上学,最后选择了退房。”赵先生说。

#### 律师支招

近年来,因为学区问题而选择法律途径的案例不在少数,仲剑辉律师表示,一些楼盘为了卖房,过分夸大房子的优势甚至虚假宣传,在这个案例中,“学区房”就是一种虚假宣传。根据最高院《商品房买卖合同司法解释》的第三条,商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请,但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定,并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的

确定有重大影响的,应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同,亦应当视为合同内容,当事人违反的,应当承担违约责任。

但是,从购房者角度来讲,学区问题往往维权困难。因为,学区问题如果产生契约责任的话,第一种情况是,学校必须是小区开发规划范围内的房屋及相关设施,这一点很少有开发商可以做到。第二种情况就是,在购房时将学区承诺写入合同。



新的一年从瑞雪开始,预兆着更加健康、成熟的市场环境 新华社发

### C 警惕精装缩水

#### 典型案例

省时省力的精装修,成了不少购房者的首选,可是让他们郁闷的是,省时省力并不意味着省心。

购买河西某精装楼盘的李先生在收房时就发现,实际交付的房子和开发商所承诺的,以及他们购房时所看到的样板房相差甚远。不仅主要建材的品牌发生了调整,电器的品牌也和开发商所承诺的不一样。“我们不少业主都觉得,能看到的都发生了这么大的变化,那么我们看不到

的东西是否也被开发商偷梁换柱了呢?”李先生表示质疑。

而开发商解释说,由于市场的原因,因此在实际交付后,部分品牌会有所调整。并且,在购房合同中,也规定了“如果遇到市场紧缺或断货或设计等因素,甲方(开发商)可以自行决定以同档次或以上的同类材料、设备、设施代替。”更重要的是,在合同中,开发商对于精装修所使用的品牌和型号并未写明。

#### 律师支招

目前国家仅是对毛坯房的验收有明确的规定,如水泥标号、钢筋等,但对于比毛坯房更复杂、涉及方面更多的精装房的验收仍然没有明确标准。

江苏圣典律师事务所主任律师王宏表示,江苏省对于精装修房的标准是《江苏省工程建设标

准(成品住房装修技术标准)》,但是这个标准并没有明确精装修房的验收程序以及规范等,实际参考意义不大。此外,所有开发商的报建内容都不含精装修这一块内容。因此,一旦业主与开发商之间发生纠纷,都以签订的合同为依据。

### 数字楼

#### 4.2万套库存是房荒吗

2月17日,一媒体这样报道:“从库存5.5万套到最新的统计数据4.2万套,这当中‘缩水’的1.3万套房源便是南京房地产市场这一年来楼盘销售突飞猛进的缩影。有人说南京楼市即将进入‘房荒期’,然而业内人士却不这么认为,在其眼中4.2万套的楼市库存仍属合理范围,不应成为开发商涨价的借口。”

4.2万套什么概念?恰好是2008年南京楼市全年的商品房成交量。

2011年,南京年成交商品房更低至3.8万余套。在此基础上,我们可以说,当前的库存量不算少,恰好能满足购房人一年的需求。

但上述两个年份恰好都是两轮调控中的成交低谷期。

对比成交高峰期:2007年,全市年成交商品房约9.3万套;2009年,全市年成交商品房约10万套。我们也可以说,4.2万套的存量显然不能满足这样旺盛的需求。如果供应量不能迅速放大,“房荒”确非空穴来风。

同时我们还应注意到,南京市的年度商品房成交量曾经在3.8万套至10万套之间剧烈摇摆。而库存量的振幅却要小得多,最高值仅为5.4万套。

一位浸淫南京楼市多年的开发商告诉我们,从经验值来看,4.2万套的库存尚在安全水平,不至于引发“房荒”。但更重要的不是考察静态的数字,而是要考察动态的变化。比如上年度的住宅用地成交量是否锐减,今年度的新房开工量是否及时回升;还要考察库存的结构,目前出现了中小户型减少而大户型、精装修增多的趋势,这一库存量结构变化也将导致结构型供不应求。

假如我们在售楼处已经买不到总价100万以下的房子,那么无论库存量是多少,对我们来说,都是“房荒”。 张彦宁

### 壹句话

#### 全国主要城市春节楼市暖意浓

2月9日至2月15日监测的27个城市成交量较去年同期(即2012年1月22日至1月28日)普遍上涨,其中21个城市楼市成交量同比上涨,14个城市成交量翻倍。

#### 百亿房企一月业绩表现强劲

进入2013年首月,百亿房企迎来名副其实的“暖春”,部分房企实现销售业绩的历史性跨越,其中,越秀地产、远洋地产单月销售额均同比增长超过10倍。

#### 逐步扩大房产税改革试点范围

国务院2月3日批转的《关于深化收入分配制度改革若干意见》指出,完善房产保有、交易等环节税收制度,逐步扩大个人住房房产税改革试点范围,细化住房交易差别化税收政策,加强存量房交易税收征管。 综合

### V地产



杨红旭

#### 网友热议首付7成

杨红旭:今天地产、水泥板块大跌,为什么?刚才,每日经济新闻证券部记者告诉我:证券时报盘中特供独家消息:近期将有房地产调控政策出台,目前有关方案显示:二套房贷需7成首付(原为6成),而贷款利率为基准利率的1.3倍(原为1.1倍)。之前我一直在说:春节过后至5月,是新政窗口期。对此消息,宁可信其有!

Timothychan2012:来得这么快?

殷托尼Toni:过热就要挨打!

DG李毅:不可信其无?

张立聪:还待求证。

雨吟风语:对刚需来说是个利好消息,几家欢喜几家愁。

黄志忠的微博:今年房价是个问题,三月见分晓啊。

钡钡仔的爸:该调整了,这半年又涨了20%。

天津楼市小料:2套房7成首付,普通家庭谁有那么闲钱。

满天星星闪闪:名下有房,再买才算真正的二套,我曾经买过,现在无房,为啥也算二套!被政策误伤的我……

三分之一理想执行者:这个政策预计最早啥时候出?年前刚刚付了二套房的订金,还没有签合同。