



房子“病了”

可以退 可以换 可以修吗?

房子,或许是我们一生中最为贵重的商品,可房子“病了”却不能包退、包换、包修,不免成为买房人的一大心病。买了房子,也许就面临着一次又一次的维权,为房子的质量忙前忙后,为开发商的承诺跑东跑西。那么,什么情况下可以硬气地要求开发商退房或换房,什么情况下又可以要求开发商维修呢?为此,《金楼市》邀请买房无忧律师团针对种种情况,做出了系统分析。

现代快报记者 周彤

包退吗? 大修两次还是“水帘洞”——严重影响居住可退房

案例:2012年7月的连续大雨,让城东某著名楼盘成了“楼水”,不少楼栋业主家里、电梯间、楼梯道墙面都有大面积渗水。

孙先生买的房子在顶楼,尚未入住:“刚交房时就发现客厅的屋顶和墙面渗水,为此开发商先后修了两次,但这次大雨还是让我家变成了水帘洞。”由于泡水时间较长,尽管是新房,但孙先生家的墙皮还是起了鼓、开裂、陆续脱落,有些墙脚已经开始发霉。

而孙先生家的情况并非个别现象。愤怒的业主纷纷质疑房屋

的质量问题,孙先生更是明确要求退房:“90%的顶楼都存在大面积渗水的问题。我很担心,以后夏天屋外下大雨、屋内下小雨会成为家常便饭。而且交房没几天,就维修了2次,根本没法装修,更没法入住。”

由于房屋质量确实有问题,经过反复协商,最终开发商同意了孙先生的退房要求。

解释:在这个案例中,由于孙先生的房屋在交付后,经过两次维修后仍然渗水,并严重到影响居住的程度。根据《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》(以下简称《司法解释》)的第十三条,“因房屋质量问题严重影响正常居住使用的”可以解除合同。因此,这个案例中的孙先生就是以质量问题严重影响正常居住使用,得以解除合同的。

江苏东恒律师事务所仲剑辉律师还表示,一般来说,开发商交付的房屋虽不完全符合合同约定,存在质量问题,但不影响正常居住使用的,法院一般不会判决解除合同。但购房者有权请求判令开发商承担修复责任;无法修复的,开发商应当赔偿损失。

包换吗? 选尾房遭遇“虫虫危机”——不要对换房抱太大期望

案例:2011年4月,秦女士购买了秦淮区某小区的精装公寓尾房。入住没多久,她就发现不对劲,“家里小虫子特别多。开始我以为精装房,装修没有全干,所以虫子多。”可大半年过去了,家里的虫子不但没少,反而越来越多。

秦女士立即联系了开发商要求换房。开发商却表示,秦女士购买时已经是尾盘了,无房可换,只能维修。“一年过去了,一直到2012年4月,开发商才找来装修公司大修,从下半截墙壁到地板,全部重新换过。”尽管如此,烦恼却远未结束,秦女士家还是虫子不断,而

且还增添了来源不明的臭味。

仔细检查才发现,秦女士购买的这套房子是样板房,装修时未将下水道堵上,楼上卫生间冲下来的脏水部分流到了秦女士家。此外,有知情人悄悄告诉秦女士:“你买的这套房子以前曾长时间泡水,所以虫子一直都没办法完全消除。这件事开发商一直知道,只是在你买房时瞒着你。”

秦女士非常气愤,一再要求开发商退房,但一直遭到开发商拒绝。

解释:“尾房换房确实较难实现。”南京永衡昭辉律师事务所律师

王宏表示,毕竟即使在同一小区,户型一模一样的两套房子,因为朝向、景观、楼层、小区内位置等,而有着很大不同,“因此,需要购房者在和开发商签合同同时,将换房的要求写入合同附件中。但即使写入了合同,换房的可执行力依然比较差。”

在房地产交易过程中发生换房的几率比较低,要么是开发商要求购房者加钱换房,购房者不愿意;要么是房子销售过半,根本没有合适的房子进行调换。这个案例就是楼盘销售进入尾声,开发商即使想换房也无房调换,只能维修。

包修吗? 跃层保质期内成了“危房”——结构性维修开发商全承担

案例:李先生2009年购买了城北楼盘的跃层户型,交房后就将房子出租,没留意房子的状况,直到2012年准备自行装修入住时才发现,室外的煤气管道从阳台与厨房之间的一根主梁穿堂入室,主梁上的钻孔齐刷刷地将两根钢筋切断,切割面清晰可见。

南京翹楚验房机构验房师韩常龙实地查验后证实,业主李先生反映的情况属实,煤气管道经过的孔洞直径宽达60mm,将主梁的两根主钢筋全部切断,而另一直径100mm的孔洞则无钢管套,未按设计图要求进行钢筋补强。韩

常龙表示,这一状况将对房屋的结构安全、可靠性、耐久性和适用性造成极大的危害,在地震的作用下,容易造成局部坍塌,甚至对整个单元的结构安全也存在危险。此外,室内还发现,顶层南面墙和西面分户隔墙与梁底之间均存在较长的沉降水平裂缝;顶层南墙梁底部存在漏水问题。

李先生先后向开发商反映了十余次,均未看见维修人员上门。看着这样的房子,李先生不寒而栗,“这样的房子能住人吗?”

解释:根据《司法解释》第十三条,房屋在保质期内出现工程质

量问题的,若开发商不作为或消极处理,业主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开发商承担。

南京市建筑安全工程质量监督站的工作人员建议,李先生可根据属地管理原则向所在区的质监站投诉。李先生的情况符合投诉要求,按照当前的投诉管理条例,地区质监站需在10日内着手调查,正常情况下60个工作日内必须解决问题。

最后,随着浦口区质监站的正式介入,开发商最终承担了李先生维修的全部费用。

物业维权

“新业主”为和谐社区贡献多 第一批南京“新业主”入围

自上周正式启动“新业主”大型推选活动以来,“金楼市”已陆续接到众多读者的自荐和推荐来电,在“新业主”专家评审团初步评定下,第一批“新业主”入围名单已经率先出炉,虽然直言其实“都是被逼出来的”,但事实上,无论是这些业主在物业管理的专业知识上,还是社区事务的制度创新上,他们早已远远新于南京其他众多业主。

现代快报记者 葛九明

【新业主·新举措】 新业主给物业公司发“绩效奖金”

最近的采访调查,让“金楼市”编辑部最受触动的是来自业主们在社区事务管理制度上的大胆创新。

赵健,江南文枢苑业委会主任,去年刚考取了注册物业管理师资格,成为南京首批考取注册物业管理师的业主代表之一,其所在的江南文枢苑小区,曾入选江苏省优秀小区。去年,该小区物业费收缴率高达96%,也是在去年,江南文枢苑共接待了包括马鞍山花山区房管办在内的多个官方和非官方的参观考察团,赵健本人也在今年春节受邀连跑7个小区分享业主参与物业管理的经验。不仅如此,赵健还与众多业委会成员一起,于2005年率先在江

南文枢苑创立了业委会专职秘书制度,以付出一定酬劳的形式,聘请专职秘书处理委员会日常事务,运行8年时间。

无独有偶,江南文枢苑的业委会专职秘书制度也被引入了金地名京,作为金地名京的业委会主任,刘宝告诉记者,除了业委会专职秘书制度外,金地名京的业委会还通过与物业公司长达4个多月的沟通,形成了一套业主大会对物业公司的考核办法,简单来说,业主代表每季度给物业公司的服务进行打分,不达标,物业公司则要承担相应的违约责任,如果达到一定分值,业主大会则会从公共收益中拿出一部分钱来进行奖励。

【新业主·新标准】 “新业主”三大评选标准正式公布

在得知业主们的诸多大胆创新后,东南大学物业研究所所长黄安永直言,这是业主们参与社区事务意识的充分觉醒,“物业管理真正的权利和义务的根源其实在业主身上。物权法的颁布,就是正式回归到私有财产的保护上,回到推动业主积极参与社区事务的管理上。”

作为此次“新业主”推选活动专家评审团的成员,黄安永同时对“新业主”的提法表示高度赞同,“‘新业主’之所以区别于原来

的业主概念,我觉得主要有三个特点:1、与时俱进:即熟悉最新的物业管理领域相关法律法规,积极吸取南京乃至全国范围内最新物业管理中的创新做法;2、以人为本:即不偏不倚,重和谐,弱对抗,以双赢的思维处理业主与物业企业之间的关系;3、依法办事,在处理小区的事务上,始终秉承民主集中制的办法,在重大事件上,由业主大会共同审议,在执行环节上,始终参考政府制定的相关法律法规,并恪守客观、公开、透明的原则。”

第一批“新业主”入围名单

南京市业主大会服务平台创始人 陈伯元

【入围理由】原百合华府业委会主任,物权法实施后南京市首家实行小区业主自行管理的业委会主任,南京物业管理界的资深专家。

江南文枢苑业委会主任 赵健

【入围理由】南京首批考取注册物业管理师的业主代表,其所在的江南文枢苑已成为知名优秀示范小区,在业委会制度建设上,独创专职秘书制度。

金地名京业委会主任 刘宝

【入围理由】历经数月,终于与国内一线物业服务企业形成协议,其所在的金地名京小区成为南京首个推行了业主对物业服务企业进行奖惩考核的小区。

天润城第四街区业委会主任 肖劲龙

【入围理由】继百合华府后,其所在的天润城第四街区成为南京第一个尝试推行业主共同管理的超级大盘。

特别提醒

“新业主”等你推选

即日起,读者均可拨打84783545推荐或自荐“新业主”,经专家评审团审核,有机会荣获由《现代快报》主办的2012-2013年南京年度最具推动力“新业主”大奖,并有机会受邀加入《现代快报》物业观察团,与全市更多“新业主”共话社区管理中的得与失。与此同时,《现代快报》物业维权热线84783545也同期开通。