

新鲜事

新城·玖珑湖
样板间里嫁新娘

3月9日，新城·玖珑湖迎来了特别的一天，整个项目售楼处被鲜花和气球淹没，一位美丽的新娘要从浪漫湖畔的新城·玖珑湖样板间幸福出嫁。

事件源于网络论坛上一个特别的帖子，一位即将步入婚姻殿堂的准新娘遇到了棘手的麻烦事，在新城·玖珑湖购置的新房尚未交付，无奈只能从酒店出嫁。新城工作人员得知消息后，决定为这对幸运的新人献上一份饱含玖珑湖祝福的新婚礼物，让新娘从新城精心打造的样板间出嫁。在活动现场，众多慕名而来的朋友组成了庞大的亲友团，在这个庞大而特别的亲友团助力下，新郎闯过重重关卡的考验，最终“破除万难”，迎娶到幸福的新娘。而作为“娘家人”的新城工作人员献上的祝福不仅是样板间，在活动现场，新城精心准备的出嫁活动，让整个湖湾显得格外热闹。不仅如此，新城的负责人在祝福两位新人的同时，送上了新城地产给两位新人的新婚贺礼——价值28888元的家电基金。

据悉，位于九龙湖东侧，最近距离湖岸仅50米的新城·玖珑湖，正对面就是地铁3号线诚信大道站，因此也是南京范围内极为罕见的“一线临湖、一步地铁”的楼盘，占据了湖泊资源带来的自然生态资源和政府未来带来的城市资源，双重优势带来的发展潜力不言而喻。未来这里的居住品质有望一路走高，成为南京首屈一指的高品质生活居住圈。

最近，新城·玖珑湖新领2号楼销售，共计132套精装房源，精装标准为3000元/平方米，拟交付时间为2016年6月30日，网上房地产数据显示均价为17678元/平方米，户型面积为89、102、119平方米的四房。目前已经开始认筹，缴纳2万元诚意金可以预约排号。（王来彬）

风向标

苏宁雅悦
投资回报率可观

苏宁雅悦，以城市稀缺地段资源为前提，在此基础上引进国际顶级品牌管理公司，对服务式公寓的构成要素进行创新，为顶级城市精英厘定全新的生活方向，也揭开了南京公寓投资的新篇章。

在全球顶级公寓的价值体系中，苏宁雅悦对于中心地段的苛求最为突出，同时，游府西街小学分校学区资源更为苏宁雅悦享有众多的城市顶级配套资源锦上添花，目前游府西街小学周边新上市的商品房供应已经稀缺可数，学区二手房价格已到3.2万-3.8万元/㎡。此次苏宁雅悦以华丽升级为契机再寻突破，聘请国际顶级品牌管理公司为业主提供五星级酒店式服务，开创南京国际服务式公寓先河，除了传统物业服务外，设置双入户大堂迎宾服务，提供五星级悦管家入室服务及餐饮、SPA、宝宝带看等配套服务，包括私人定制商务宴请、私人party、商旅行程等个性增值服务。

除此之外，新街口五星级酒店目前入住率平均在95%以上，苏宁雅悦作为南京最顶级服务式公寓，定能满足众多商务精英的需求，填补新街口高端服务式公寓空白，业内人士及专家普遍预估苏宁雅悦的投资回报率可观。

房屋质量、延期交付等是房地产中最常见的维权因素。可是，购买了挑高房型的郑先生却因为房子的空间权损失而准备上诉开发商。什么是房屋的空间权呢？到底什么叫做空间权的损失呢？这一切还得从2009年说起。

现代快报记者 周彤

画饼
买60平方米用240立方米

2009年下半年，郑先生购买了一套位于鼓楼区时代天地广场的房源，“这套房子最吸引我的地方在于挑高，开发商说层高是4.5米，中间做了隔断之后，可以当做两层使用。”同时，时代天地广场的售楼广告也让郑先生非常动心：“独创南京市第一家以‘立方米’为计算单位的交房模式。”买房时，销售人员一再强调，让不到60平方米的房子创造出超越240立方米的容积。

买到房子的赵先生早早找好了装修公司，尽管交付时间一拖再拖，郑先生还是满怀希望。可到交房时郑先生傻眼了，“且不说房屋的实际高度仅有4.3米，房顶横亘着一根高度约35厘米的消防管道和消防喷淋，这样一来，实际层高不足4米。”郑先生很气愤。

此外，开发商原先承诺每家赠送3平方米面积，因其上悬挂了一根很粗的通气管，最终也没有实现。再加上开发商施工瑕疵产生的渗水等问题，郑先生一气之下拒绝收房，并且找到律师，希望将开发商告上法庭。

焦点1
广告宣传能否成为要约

在郑先生提供的买房时的宣传广告上，记者注意到，广告上明确写着“独创南京市第一家以‘立方米’为计算单位的交房模式”，并表述“让60平方米创造240立方米的容积”。可在广告单页的最底部还有一行小字：“本广告仅供参考，具体以国家法律、法规批准为主。”

江苏东恒律师事务所郁永勋律师认为，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》第三条规定，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



如果消防管道不拆除，业主以后在隔层就只能低头行走了

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。该条说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，也应当视为合同内容，开发商应当承担违约责任。

针对本案中广告单页内“让60平方米创造240立方米的容积”这句话，郁永勋认为该句话有两处异议。首先，“创造”一词从法律角度无法定义，外延广泛。按照比例，60平方米创造240立方米是1:4的关系，所以按照合同“室内面积×4”即是创造出的容积。其次，开发商没有明确广告中“60平方米”到底是建筑面积还是室内使用面积。

根据司法解释，如果售楼广告明确而具体，即使没有写入合同，也可以作为开发商的要约，开发商没有达到售楼广告承诺的，视为违约。但是在这个案例中，“让60平方米创造240立方米的容积”虽然是开发商明确发布，但是因其内容容易产生诸多解释而视为不具体。而且在购房合同中又没有做相应的约定，所以不能视为开发商的要约。

焦点2
空间损失能否评估价值

目前，对于空间权的损失，法律中没有明确的定义，即使在地产评估中，也没有对

空间进行评估的先例。“我专门咨询了南京市专业房地产评估公司的评估师，并协同查看了现场。”郁永勋说，不过目前尚未有针对房屋空间进行评估的先例，只是在理论上有过类似的探讨。即使申请法院委托评估，也可能因为没有先例而不予准许。

郁永勋律师表示，在南京市中院曾经发布的2010年房地产审理案件中，有一则关于开发公司售楼广告的经典案例，该案开发商既有广告宣传，签约时又把相关广告纳入合同文本，成为了合同的具体内容。法院结合开发商的售楼广告，可以很明确地查明开发商是否违约。但是在本期案例中，因为广告要约的不明确不具体，且并未写入合同，导致不能够约束开发商。同时，空间权的损失目前还没有明确的法律条例，因此郑先生几乎不可能维权成功。

小贴士

“金楼市”3·15维权热线即日起开通，您对上述问题有话说，或者在买房卖房、物业管理、置业投资上有任何问题，都可以拨打电话告诉我们。

维权热线
84783532
84783545
96060

瑞鑫兰庭小区雅胜物业挪用综合楼240万维修基金一事曝光以来，包括物业办在内的相关职能部门的审查工作一直在继续，但仍未给出准确说法。瑞鑫兰庭业主委员会近日明确表态，下一步很可能走司法程序，特别针对物业伪造业主签字套用维修基金一事讨说法。现代快报记者 马文煜

瑞鑫兰庭业主：
将走司法程序，坚决捍卫权益

雅胜物业声称申请的维修费用都用到了实处，但真实的维修质量究竟如何？近期业主请来了工程师杜晓（化名），对综合楼楼顶的维修工程进行自查。该工程师首先对综合楼楼顶所采用的SBS防水卷材报价产生了质疑：“通常SBS防水卷材只要30多块钱一平米，这里的报价要91.84块钱，折合起来就要13万多，太贵了。”

更令业主气愤的是，当天砸开地面墙砖，情况触目惊心：地砖一敲开，就看到下面铺的全部是松软的黄沙，为了地砖能贴上，只在地砖处抹了一层薄薄的水泥。“这明显是偷工减料，这样的地面要不了几年就会开裂！”杜晓告诉记者。此外，

根据施工方的说法，防水一共做了两层，地砖下第一层是卷材防水，第二层是涂抹防水，但砸开地砖后，现场只看到一层SBS卷材防水层，再往下凿就是楼板了，可施工单位非说这是他们自己做的找平层。

对此，负责该工程的南京傲胜装饰工程有限公司负责人在现场仍称结算报价没问题，“我们会全力配合，并认可物业办的审查结果，如果没有问题，我们还要以此为契，向雅胜物业追回拖欠的150多万的工程欠款。”据该负责人透露，雅胜物业对于这笔190多万的工程只付了40万左右工程款，尾款则一直以物业办未能验收为由，拒绝支付。



地砖一敲开，就看到下面铺的全部是松软的黄沙

空间权损失成维权空白

南京「第一家立方米交房」楼盘真相比斗露



240万去向追踪