

# 商品房出现质量问题，购房者可否直接要求解除合同？



这是齐鲁晚报《齐鲁楼市》推出的买家做主角的栏目。如果您在买房、卖房、收房、验房、物业、按揭等方面遇到任何问题，都可以致电本报。楼事无大小，记者帮您办。  
齐鲁楼市官方微博:@齐鲁晚报齐鲁楼市  
齐鲁楼市官方微信:qlslfc  
电话:0531-85196379

## ◆读者求助

家住济南南部某小区业主王大爷近期致电咨询，反映该小区开发商交房后，房屋出现大量的房屋质量问题，如：上下楼层卫生间管道漏水、楼层之间渗水严重、地面凸起、墙面脱落、墙体开裂等一系列问题。王大爷为了留存证据拍摄了大量的照片为证。其中楼层7楼住户由于楼层之间渗水，导致6层住户刚刚装修的房屋受损，铺设的地板损坏，两家业主之间引起纠纷诉至法院。王大爷问这种情况，作为业主能否要求解除合同及退房吗？

## ◆律师解答

针对这一问题，北京隆安(济南)律师事务所房地产法律事务部白金印律师分析由于商品房

质量产生问题，购房者能否解除合同和退房要根据开发商交付房屋质量的情况而定。

根据我国建筑法律法规，房屋质量问题主要包括以下几类：

一、房屋地基基础工程和主体结构工程的质量问题，包括墙体开裂、地基下沉、房屋倾斜等。

二、房屋防水工程的质量问题，包括外墙渗水、屋顶漏水等。

三、其他土建工程质量问题，包括门窗不严、油漆脱落、室内地坪起砂等。

四、电气管线、上下水管线的安装工程的质量问题，主要是指电气线路、开关的安装、排水管道的安装出现问题。

五、供热、供冷系统工程的质量问题，这是指暖气设备、中央空调设备等安装工程出现质量问题。

白金印认为，并不是出现以上商品房质量问题，购房者都可以要求退房，只有质量问题严

重、影响到商品房的正常居住使用时，购房者才能要求退房。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13条第1款的规定，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。由此可见，并不是出现任何质量问题，购房者均可以要求退房，只有质量问题达到一定程度，严重影响正常居住使用时，购房者才能请求解除合同，向开发商要求退房，同时要求开发商赔偿损失。

结合本案，王大爷可以要求开发商承担自己的维修义务，使房屋达到正常合理的居住状态，如果开发商能够通过修复使房屋达到正常居住的标准，购房者就无权要求解除合同、退房和赔偿损失。相反，如果如果开发商不能够通过修复使房屋达到正常居住的标准，购房者就有权要求解除合同、退房和赔偿损失。

## ◆记者提示

那么什么情况才算是“严重影响正常居住使用”呢？评判的标准是什么呢？

一般认为，严重影响正常居住使用是指购房者所购买的商品房出现严重质量问题，该质量问题无法通过修复使商品房达到正常的标准，无法通过修复保证购房者的正常居住使用，无法通过修复保证使用者的人身安全，并且无法保证正常使用修复等，应当认定为严重影响正常居住使用。在实践中怎样认定“严重影响正常居住使用”呢？一般来说，应当由工程质量检测机构对商品房进行质量检测，根据质量检测结论来认定是否严重影响正常居住使用。

(帮办记者 杜壮)

## 一周楼市

### 品牌

#### 打车能买单

#### 济南龙湖首现移动端看房模式



在市场竞争日趋激烈的今天，如何把购房者吸引到售楼处，成为电商平台和开发企业面临的课题，在争夺客源的过程中，无论是房地产O2O整合平台还是开发企业都在做一种尝试，就是能够直达客户的营销通路，整合互联网资源、打通线上线下壁垒无疑成为房产去化的重要突破口，而移动指尖时代的开启也为房地产的营销带来了新的领域和平台。

12月6日，位于济南西客站的龙湖名景台项目推出“看房买单、滴动全城”的移动端看房模式，购房者通过“龙湖名景台·微房产”官方微信、滴滴打车APP到达龙湖名景台，均可报销单趟打车费用最高30元。同时，龙湖名景台变形金刚刚展火爆进行中，真实版擎天柱首现济南，围观擎天柱还将获得变形金刚全城巡展的门票。

作为济南首个试水移动端看房模式的项目，龙湖名景台看到并率先融入到这个时代和平台中，沟通起线上网络与线下来访的渠道资源，为购房者开辟了更方便、更便捷的看房通道，成功实现了跨界创新营销。

#### 恒大绿洲

#### 让居家享受完美升级

现如今，越来越贵的婚事已成为年轻一代的“甜蜜负担”。房子，作为婚事中的头等大事更是引起了所有人的高度关注。恒大地产以最用心的态度追求最精尖的装修革新，致用于恒大绿洲精品住宅，9A精装豪宅应运而生，满足都市精英高品质生活需求，打造泉城人居新标杆。

恒大绿洲10万方欧式风情商业街，近距园博园绝美景观，不但可以享受湖岸垂钓、草坪野炊的悠闲生活，更可以让您感受到一站式便捷购物的都市休闲；园区内1.5万㎡国际运动中心，恒温泳池、篮球馆、健身馆等设施完备，充分满足业主健身康体的生活需求；市重点小学举步即达，优质教育资源尽在掌握，让您的孩子赢在起跑线上；R1线

轻轨直线通达，8分钟直达市中心。全能配套、优雅人居，开启您非同凡响的精致新生活。

恒大绿洲金牌户型年末大优惠：总价28万起抢精装房，54-180㎡湖景豪宅4666元/㎡起抢购无压力。随屋附送1500元/㎡精装修，最高享70000元置业礼金。

#### 恒大假日风景

#### 畅享滑雪体验

滑雪这项起源于北欧国家的运动，随着时间的发展逐渐成为人们广为熟知的运动。如今雪野滑雪场的开幕，让他们也能够不必远行，也能享受到真正的滑雪狂欢。

雪野滑雪场，位于雪野旅游区航空科技体育公园，占地总面积10万平方米，建有初、中、高级滑雪道3条，总长度达800余米，还有占地4万平方米目前国内最大的嬉雪园一处。还引进了国际先进的造雪、压雪等设备，配备了专业的滑雪教练，服务周到热情，而门票仅为180元。

恒大集团率先布局雪野景区，开发恒大假日风景项目，以8000亩土地为基，凭借一流的规划、高端的配套，再加上景区内秀美的自然风光，打造了一个集休闲、娱乐、度假、养生、会议、运动、餐饮为一体的生活大盘。目前，恒大假日风景150-228㎡法式叠墅，首付4万即可；254-349㎡双拼美宅，赠130-150㎡精装庭院，只需首付9万。在假日风景，惬意生活，悠闲度假、激情滑雪三者兼而得之，也是人生一大乐事。

#### 恒大中环广场

#### “钱”景无限

文东片区的繁华配套与大量人流，极度稀缺的商铺资源注定恒大中环广场商铺是当前济南市场上不可多得的投资佳品。恒大中环广场2层写字楼沿街底商，地处文化东路与山大路交汇处，其精心打造的50-300㎡的沿街底商旺铺，涵盖餐饮、娱乐、购物等多样功能结构于一身。

同时，恒大中环广场商铺作为当前文东片区稀缺在售的沿街底商，还可以依托于城市中心的繁华商圈及文东·山大核心的优势，吸纳近百万流动客源的涌入，带来超高的消费人气，无论是投资、自用还是出租，均可获得良好的收益，成就财富的平稳增长。

恒大中环广场，2层写字楼底商盛大发售，文化东路一线沿街旺铺，14500元/㎡起，5年回报50%，坐拥十万高端消费人群，全城仅限200席。历下中心·文化东路甲级写字楼同期面世，130-500㎡高端办公空间，14梯高效商务，对望千佛美景。

### 活动

#### 淮海·东城御景

#### 引爆济南楼市



12月7日上午，位于历下区花园路的淮海·东城御景项目在龙奥金座完成首次盛大开盘。上午8:30客户源源不断来到现场，虽然天气已经转凉，但是客户对淮海·东城御景的热度不减。9:30开始选房，客户按随机摇号顺序进入选房区选房。600余人到场角逐240套房源，使得淮海·东城御景开盘现场热闹非凡，销售人员应接不暇；与此同时，等候区也不断的传出工作人员恭喜来宾选房成功的声音。当天的成交量达到推盘房源的90%，主力户型基本售罄。

开盘现场高涨的人气彰显了新老客户对淮海·东城御景的青睐。为此开发商也让利回馈消费者，现场设置了多重优惠好礼，倾情回报了广大客户的厚爱。开盘迎来满堂彩，可见淮海·东城御景在市场上已经得到了极高认可。很多购房者都表示淮海·东城御景的教育资源、品牌及地段条件都非常出色，综合性价比极高，而且也比较符合购房者的心理价位与产品预期。

#### 鲁商凤凰城

#### 举办真人大富翁暖场活动



12月6日，为期两周的“真人大富翁”活动在济南鲁商凤凰城营销中心拉开序幕，凡到访业主均可凭券参与，现场两人自由组队，一人做棋子、一人掷骰子，每两小队为一局开启现场角逐，业主们纷纷上阵一试身手。不同于单调的纸上游戏，也不同于ipad屏幕上动动手指，真人大富翁游戏让玩家在全身心地投入中大展手脚，无论是唱歌、背诗还是俯卧撑、蹲起跳，都让参与者深切体会到互动游戏的乐趣，活动更有精美相框、便携抽纸等好礼相送。此外，

工作人员还精心为业主们准备了美式咖啡与鲜香糕点，在浓郁醇香的味觉体验中度过精彩周末。

### 优惠

#### 恒大城

#### 双12购房狂欢节钜惠来袭

作为恒大集团布局济南新东站的扛鼎之作，恒大城自面世以来一直备受购房者的青睐和追捧，从位置到配套、从品质到价格，无不给人以惊喜，堪称性价比之王。今年双12，恒大城准备惊艳全城，在12月12日至14日期间，举办双12购房狂欢节，首付5万起，88折抄底折扣，让你用两房的钱买三房、四房，如此优惠在全城难觅第二家。除了优质好房子，现场还将有精彩互动活动、惊喜礼品等着您。

年终感恩钜惠 席卷全城 恒大城超低首付5万起，抢稀缺106-170㎡学区精装三房、四房；抄底6680元/平，送1500元/㎡精装，两房的钱买三房，货真价实的性价比。

50万平五星商业旗舰盛大发售，28-455㎡金街旺铺、车位特价发售，5年返租50%限20席，45-95㎡精装公寓即将恢弘开盘，首付1.6万起，总价35万起，抄底钜惠，恒大品质，快来抢购。

#### 恒大雅苑

#### 平价的房子,天价的幸福

恒大雅苑以中小户型产品主打刚需市场，包含有86平舒适两居、96平精俏三居、125平典雅三居等众多户型，升级空间格局，优化了在建筑与装修两部分的施工环节，将古典主义的典雅美观与现代主义的时尚实用相结合，在施工工艺和技法上进行改良与突破，空间视觉尺度大，视觉耐久，增填家的温馨兼顾实用与美观，重新整合房屋收纳空间，合理分类设计，通过将浴室镜改变为实用、时尚带储藏功能的镜柜方案等创新优化设计，最大限度地利用起住宅的每一寸空间。

恒大雅苑坐拥济南西客站交通枢纽中心，尊享高铁、双轨道线、长途西站、二环西路、北园高架、“十二横十二纵”的便捷公路交通。坚持将“打造精品”作为企业发展的核心战略，重新制定了项目规划设计、工程施工、园林环境配套、装修及材料设备等房地产开发全过程的6000多条“精品工程标准”。

恒大雅苑岁末钜惠，首付只需3.8万，最高可送20万精装，更有铁底价6660元/平起，抢住高铁新城。