

家成“水帘洞”谁来赔损失



这是本报《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: 齐鲁晚报齐鲁楼市

房维帮QQ群: 462943236
电话: 0531-85196379

读者求助:

近日,家住海亮·院里的徐老先生给记者打来电话,儿子为了住的离自己近一些方便照顾,就在附近的海亮·院里购买了一套商品房。交房时房屋可谓漏洞百出,最令一家人窝心的是,自己的房顶经常漏水,与楼上邻居沟通后排除了装修防水不合格的



问题,现在基本已经锁定是房屋在交付时并未做好防渗漏处理。徐先生跟邻居一起找到物业,物业说房屋在维修期内,可以找开发商修缮,而开发商只负责给楼上邻居做防渗漏修复,对于徐先生家因漏水所造成的损失概不负责,经过协商,开发商后同意免收取徐先生两个月物业费作为补偿。徐先生了解一下因为漏水造成的损失应该谁来赔付?赔付的标准怎么衡量?另外,事情还没有解决完,楼上又开始漏水,开发商并未彻底解决问题,再去找开发商,他们却一拖再拖,这种情况怎么处理?

律师分析:

针对这一问题,我们采访了北京市隆安(济南)律师事务所房地产业务部白金印律师,白律师分析,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。

首先,如果出现以上商品房质量问题,购房者可以要求开发商承担修复、维修的义务。房屋



(资料图)

质量问题严重,影响到商品房的正常居住使用时,购房者也可以要求退房。

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,徐老先生遇到的问题是属于开发商提供的房屋质量不达标造成的损失。这种情况下购房者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。

其次,由于房屋在交付时并未做好防渗漏处理导致徐老先生遭受损失的,由谁来赔付呢?

如果是因为开发商提供的管道质量不合格或未能做好防渗漏处理导致购房者受到损失的,应当由开发商负责赔偿。赔偿的方式包括恢复原状或经济赔偿等。

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。

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。

(楼市记者 杜壮)

持币观望 不如加入“晚报带您去选房”!

继2014年“晚报帮您首付”、2015年“晚报带您上头条”以来,今年本报齐鲁楼市将再次为读者提供钜惠活动。据了解,本着为广大读者提供更多的置业选择,同时也为了给众多品牌房企提供一个展示产品的平台的初衷,本报将于近期推出“晚报带您去选房”大型公益活动。

记者从活动组委会了解到,本次“晚报带您去选房”活动将由《齐鲁楼市》前期开启征集、调查、筛选,从省城各区域在售楼盘当中选择购房者较为关注,开发商信誉良好的楼盘来统一规划路线并由专业记者团队带队进行实地到访考察,为有购房需求

的购房者提供最优质的购房选择。

据悉,为了给广大购房者提供更多的置业服务,《齐鲁楼市》将开设《记者探访》、《楼盘履约调查》、《市民眼中的楼盘》、《记者帮办》等专栏,解读市场行情、帮助读者维权,届时读者可通过电话、网络、手机客户端等与《齐鲁楼市》记者分享买房看房心得、咨询楼市问题,读者亦可关注“齐鲁晚报齐鲁楼市”官方微信给楼市记者留言。即日起,“晚报带您去选房”通过各渠道开始接受读者报名。

报名咨询电话: 85196176、

85196379、85196595、85196030
齐鲁晚报海南置业会QQ群: 459112578
房维帮QQ群: 462943236
齐鲁晚报济南置业会QQ群: 467301591

购房者意向楼盘名单(部分):

- 1、奥体、汉峪片区: 黄金山水郡、财富中心、拉菲公馆、名悦山庄、恒大龙奥御苑、舜奥华府、德润天玺、奥林匹克城、重汽1956等。
- 2、雪山、唐冶片区: 万科金域华府、恒大奥东新都、中新国际城、银丰唐郡、绿

地城、东岸、龙山希思庄园等。

- 3、高新、化纤厂区域: 中垠雅苑、山钢新天地、万科城、保利华庭、泰悦赫府、绿地隆悦公馆、鑫苑鑫中心等。
- 4、工业北线路: 名辉豪庭、中海华山珑城、祥泰城、万科新里程、万象新天、新城香溢紫郡等。
- 5、小清河沿线: 三箭瑞景苑、万科金色悦城、荣盛花语馨苑、力高澜湖郡、荣汽翡翠外滩等。
- 6、西客站片区: 腊山御园、财富壹号、润华梦世界、金科城、鑫苑世家公馆、龙湖名景台、西城济水上

苑、万科公园里程。

- 7、二环南沿线: 绿地国际城、中海国际社区、绿地新都会、融汇爱都、鲁能领秀公馆、国华新经典、华润紫云府、百步亭中国mall等。
- 8、市中心市场: 恒大帝景、燕玺台、开元府、中建国熙台、佛山静院等。

(楼市记者 张原硕)

扫描关注齐鲁晚报微信平台



易居中国济南公司事业三部总经理 黄晓东

楼市政策或将加码宽松

“预计未来一段时间,楼市整体仍保持宽松政策,且城市之间的差异化程度加大。”黄晓东告诉记者。他表示,整体上政策利好以“去库存”为导向。其次是城市之间的差异化。一线城市的暴涨,可能引发遏制房价政策出台,但预计政策不会在遏制需求方面加码,而会主要致力于增加供给和规范市场。而二线城市,尤其是三四线城市库存压力大,房贷政策还将继续宽松,甚至还可能加码宽松。

也正是基于政策的红利,一二线城市的房价出现了快速增长,在济南不少楼盘都把涨价口

号变成了实际行动,涨幅每平方米在300-500元左右。“在政策利好的刺激下,房价上涨已成为房地产市场的大趋势,这也跟长时间累积的置业需求释放有关,对于有真正需求的购房者来说,可以借利好政策择机购房。”黄晓东说道。

对于目前的楼市,黄晓东表示属于正常发展期,短期来看,2016年上半年整体房价涨幅将继续扩大。对于济南市场,下半年预计量价齐升,改善型需求增加,尤其是具有学区、生态等卖点的品牌大盘,会备受市场追捧。

(楼市记者 陈晓翠)

合富辉煌(中国)山东公司发展策略与市场研究总经理 丁晓明

济南楼市成交已不断向好

自2014年以后,全国大部分城市逐渐放松限贷,各项房地产利好政策不断出台,市场逐渐回暖。在经历了2015年的多轮降息降准以及公积金宽松等政策以后,2016年伊始,首付比例、交易税费也不断降至近年新低。客户购房门槛继续进一步降低。

同时2016年,楼市继续发力,客户购房热情被激活。各项目的来电、来访以及成交均不断攀升,甚至有项目出现周成交翻倍的现象。在部分项目现场,清晨排队认筹以及几百人参与开盘抢房等盛况重现市场。

在这样的背景下,济南各大楼盘开始了新一轮的涨价潮。众多项目价格上涨200-500元/㎡不等,很多项目甚至出现捂盘待涨价后再行销售的情况。在政策和需求等一系列因素的推动下,济南楼市成交已不断向好;随着国家的稳步调控以及客户的购房愈加趋于理性,也将在另一面促进楼市的平稳发展。因此可以预见,2016年济南房地产市场供需两旺的行情将得以持续,市场成交以及价格均会在平稳中不断增长。

(楼市记者 刘万新)