

消费参谋

# 新房质量有问题怎么办

除买卖双方在商品房买卖合同中的特别约定,房屋质量出现问题以下两种情况下,买受人可以请求解除合同和赔偿损失:

1.房屋交付使用后,房屋主体结构质量经核验确属不合格。但在实践中,对经验收合格交付使用的房屋,又经核验质量确属不合格的情况,在认定及具体处理中尚有一定难度。

2.因房屋质量问题严重影响正常居住使用。“严重影响正常居住使用”一般是指房屋买受人购买的房屋出现质量问题,且该质量问题通过修复等亦无法保证房屋买受人的人身、财产安全及正常居住使用的情形,例如房屋的地基基础工程及主体结构工程等出现严重质

量问题,造成地基下沉、房屋倾斜、承重结构变形等。在房屋出现地基基础工程及主体结构工程质量问题时,一般难以通过修复办法解决,因此买受人请求解除合同的,人民法院应予准许。但房屋出现质量问题,是否属于严重影响正常居住使用的情形,在实践中情况是非常复杂的,一般做法是由工程质量检测机构进行检测,并根据检测结论进行确认。

如果不符合解除合同的条件,在商品房保修范围和保修期限内,出卖人应当履行保修义务,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。(张明)



购房小知识

## “定金”和“订金”有区别

“定金”和“订金”是两种不同性质的款项。“订金”属于预付性质的款项,是在交易尚未完全达成的情况下,买方为表达诚意,使卖方对交易具备一定信心而先期履行部分支付义务的款项。在交易最终未能完成时,该订金应该退还。而“定金”则属于担保方式的一种,相关法律规定:“出卖人通过认购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的。如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同,应当按照法律关于定金的规定处理;因不可归责于当事人双方的事由,导致商品房买卖合同未能订立的,出卖人应当将定金返还买受人。”

据此规定,在认购书签订之后,除不可归责于当事人双方的事由外,若因购房者方的原因未能订立商品房买卖合同,购房者无权要求返还定金;若因开发方的原因无法签订商品房买卖合同的,开发方应双倍返还定金。(吴刚)



# 开发商在前期物业管理中承担什么责任

开发商应当在销售物业之前,制定业主临时公约,对有关物业的使用、维护、管理,业主的共同利益,业主应当履行的义务,违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定。开发商制定的业主临时公约,不得侵害物业买受人的合法权

益,应当在物业销售前向物业买受人明示,并予以说明。

开发商应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业管理企业;投标人少于3个或者住宅规模较小的,经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主

管部门批准,可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业管理企业。

开发商不得侵犯业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权。开发商应当在办理物业承接验收手续时

向物业管理企业移交竣工总平面图等资料;应当按照规定在物业管理区域内配置必要的物业管理用房;应当按照国家规定的保修期限和保修范围,承担物业的保修责任。

(赵方)

2.5公里洛河/10万㎡湿地/7层电梯洋房

# 理想大同·境界不同

## 东方今典·境界洋房2期全城接受咨询中

身临一种境界,天地归于我心;沉淀于心灵的,仅有稀缺的经典。  
在理想大同的世界,让居住的境界不同;东方今典境界洋房2期,延续电梯、花园、露台、露台……沿2.5公里洛河水岸,构筑又一部人居缤纷佳作。  
**99㎡~261㎡ 阔宅林院 万众瞩目 恭请莅临!**



双气社区



学府林立



中心水系



一级物业



完美户型

Vip hotline:  
**6562 2333/6562 2777**

项目地址: 洛阳市西苑桥南向西50米

开发商: 河南东方置地有限公司 建筑规划设计: 深圳规划设计院

投资商: 河南东方今典房地产集团有限公司 网址: <http://www.lydfjd.com> 整合推广: Rock磐石

