



楼市法律热线 你问我答

谢女士问：去年某装修公司为我的三居室进行了装修，装修期限为两个半月，装完后他们就撤场了。可该公司直到今天还未组织验收房子。请问：装修公司是否应按合同每日承担违约金？

律师答复：来信涉及家庭装修的相关法律问题。1.从性质上讲，你与装修公司之间是承揽合同法律关系。承揽合同是承揽人按照定作人业主要求完成工作，交付工作成果，业主支付报酬的合同。2.应注意合同上的建设工程合同与承揽合同有很大的不同，不能把建设工程合同中的法律条文直接用于装修合同中，注意把握装修合同的特殊性。3.装修完成后，装修验收的主体是业主而不是装修公司，不少人存在应由装修公司承担组织验收义务的认识是错误的。4.装修公司是配合业主进行验收，验收后应向业主交付保修单。5.装修公司承担工期违约是有前提的，应严格结合合同且确实是装修公司的原

因造成超期完工，同时应注意越期交工和越期验收是不同的。

张先生问：去年12月开发商通知我收房，并给我出示了住宅质量保证书和说明书。当时我对房屋提出了十余项质量问题并要求整改，可开发商前几天才开始修。请问：他们让我承担违约金和物业费合理吗？

律师答复：来信涉及住宅工程分户验收的相关法律问题。分户验收是指建设单位组织施工、监理、设计、物业单位，在住宅工程各检验批、分项、分部工程验收合格的基础上，在住宅工程竣工验收前，依据国家有关工程质量验收标准，对每户住宅及相关公共部位的观感质量和使用功能等进行检查验收，并出具验收合格证明的活动。需要注意的是，分户验收不合格不能进行整体竣工验收；分户验收合格的，应向买受人出具“住宅工程分户验收表”，此表应作为质量保证书的附件。

本案中，如果开发商未给你分户合格表，在你提出质量问题情况下，开发商应立即修改。否则，延期收房责任损失不应由你承担。建议你们协商解决，若协商不成，可以向住建委反映或通过法律途径解决。

温馨提示

以上内容由洛阳日报报业集团地产事业部顾问、河南大进所许现伟律师主持解析，仅供参考。您可拨打律师热线咨询，也可以发送电子邮件至xxw7044@163.com进行咨询。

律师服务信箱
建筑 房产 合同 金融 劳资 行政
企业及管理人 涉法 风险防范
电话：13700810226 63331721
地址：九鼎路河桥东空河国际16楼

楼市“淘宝” 该出手时就出手

怎么才能购买价格抗跌的房子？业内专家认为，把握时机，该出手时就出手。

改变思维：买房不只是买房子

现象：购房者刘鹏看中了北部一楼盘，他觉得这个楼盘户型合理，价格实惠。但他的父母却有不同看法，认为这个楼盘周边配套少，居住不太方便。

买房是买配套齐全的成熟社区，还是买城郊新开发的楼盘？这个争议一直存在。相比之下，配套齐全的楼盘往往比配套不齐全的楼盘售价要

贵一些。所以，有的购房者提出在偏远的地方买房，把省下的房款买车。

业内人士认为，当前楼市基本以刚性需求者为主。位于偏远地段、生活配套不完善的楼盘，往往率先降价。就算价格下调大，因为生活不方便，可能仍难以打动购房者关注，这导致购房者风险加大。相比之下，生活配套成熟的楼盘抗风险能力就强。

利好支撑楼盘空间大

现象：早些年，张先生在某处买了房，朋友都觉得这个地段环境不好。随着城市面貌的改变和周边路网的建成，这个楼盘已经成为地段标杆，价格较为坚挺。

“楼盘和股票一样，都需要概念支撑。有了利好，升值空间才大，抗市

场风险能力也强。”业内人士认为，楼盘的利好有两种。大背景的利好，就是政府要加大区域内的交通、公园等投入，从而提升片区内的整体面貌。小环境的利好，则是开发商给楼盘营造的亮点，如酒店、写字楼等。购买有利好支撑的楼盘，跌价的空间小。

准现房可以减少风险

现象：李女士看中一套准现房，3个月后就交房。准现房比旁边一些楼盘的期房价格高，有没有必要多花钱买现房，她拿不定主意。

业内认识介绍，准现房“看得见，摸得着”，不像期房那样仅在图纸上

看房，受到不少购房者的青睐。另外，准现房工程已经进入尾声，极少会出现烂尾，这在楼市波动期让购房者放心不少。如果购房者对房地产业界了解不深，购买准现房会更保险一些。（琳华）

贺：新天地置业集团被评为2012年洛阳房地产名企

15年感恩 购房巨惠

52m²一室/90m²~110m²两室/133m²~169m²三室

一口价：4880元/m²起

- 2002年-2011年新天地置业集团连续8年获评“洛阳市房地产开发先进单位”
- 2006年新天地·文博大苑荣获“河南省结构工程科技进步奖”、“五星名盘”、“中国科技住宅样板楼盘”
- 2010年新天地置业集团被评为“AAA级企业”、“洛阳房地产名企”、“2010年度企业突出贡献奖”
- 新天地·红太阳荣获央视报道
- 2011年新天地置业集团获评“中国房产十大品牌房企”、“洛阳房地产名企”
- 2012年新天地置业集团再次被评为“洛阳房地产名企”



0379-65990222/61869999

洛阳新区展览路（红星美凯龙东侧） 开发商：新天地置业集团 景观设计：深业国际 全案推广：易道地产