



# 楼市法律热线 你问我答

### 王先生问:

开发商交房时的验收合格是否应包括消防验收;如果开发商拿不出消防合格证明,我能否追究开发商的违约责任?

### 律师解答:

一般情况下,商品房买卖合同均明确规定有交付使用的条件为“商品房经竣工验收合格”。

实践中,人们对竣工验收合格包括勘察、设计、施工、监理、建设单位共同通过不持异议。但消防验收也是应该通过的。

我国相关规定表示,按照国家工程建筑消防技术标准进行消防设计的建筑工程竣工时,必须经公安消防机构进行消防验收;未经验收或者经验收不合格的,不得投入使用。可见消防验收也是建筑工程验收合格的一项重要内容。

需要特别强调的是,因消防涉及公共利益和公共安全,在租赁合同中未通过消防验收是作为无效处理的。因此,根据

权重以明轻的原则,作为住宅是更应该通过消防验收的。

### 李女士问:

我丈夫王某在一工地工作中受伤。该工程是一家劳务公司分包给郑某的工程,我丈夫是给郑某干的。我该如何有效地维护我丈夫的合法权益?

### 律师解答:

来信涉及劳动和雇佣关系的相关法律问题。

1.你丈夫王某直接受雇于郑某,由于郑某不具有用工主体资格,因此,双方是事实上的雇佣合同关系。

2.你丈夫同时也是劳务公司下属的劳动者,依据相关规定,你丈夫与该劳务公司是存在劳动关系的。

3.这是两个不同的法律关系,但在本案中却存在竞合性。你丈夫可以选择其一途径进行维权。

4.工伤渠道即通过劳动部门向劳务公司主张。雇佣渠道即通过法院向郑某主张,可以

列某劳务公司为第三人。

5.所选择的渠道不同,法律性质就不同,程序、依据、计算方式也就不一样。你可以在咨询有关部门后作出选择。

### 温馨提示

以上内容由洛阳日报报业集团地产事业部顾问、河南大进律师事务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: 九鼎路河滨桥东空河国际16楼

## 购房参谋

# 如何判断楼盘是否适合自己

“选房时不断学习积累,等买完之后也算半个专家了。”网友小雷迪提醒看房者,到售楼部看房时需要询问的是最基本的事项,即:是正规商品房吗?有五证吗?开发商名称是什么?期房什么时候能入住?价格几何?有什么优惠?首付是多少?贷款需要多长时间?如何供暖?有哪些税费?公摊是多少?容积率是多少?房子有装修吗?

但购房专家认为,除了这些基本问题之外,到售楼部看房的购房者还需亲身体会,善于运用自己的视觉、触觉、感觉去分辨楼盘是否适合自己。

### 看房途中 了解地段交通状况

看房途中要对沿途设施建立感性认识,通过行车、行人情况了解沿途的繁华程度和人员状况构成。更重要的是可以看出政府对这一区域内市政建设的投资力度。

### 看售楼部 判断开发商类型

到了售楼部不要急于进去,先看看售楼部的施工质量,材料等;进售楼部先感受一下大厅的整体氛围,看看设施设备,装修装饰细节等。了解了开发商的类型和层次,对于一两年后建造出来的房子也就有了一个比较感性的认识。

### 看沙盘 了解策划师风格

在我国,开发商在沙盘上倾注了大量心血,提前展现楼盘魅力。购房者的类型不同,对“魅力”的理解也不同。策划师一般是把购房者分为浪漫生活型、知识生活型以及介于这两种之间的实用生活型来设计沙盘。所以看房前先给自己作一个定位,在看房时对于策划师的风格就有了判断标准。沙盘模型可以直观地看到房屋的朝向、在小区的位置、是否临街等。

### 看样板间 了解设计师水平

怎样通过样板间看设计师的水平呢?看洗手间,洗手间区域虽小但功能要求复杂,是设计师的水平所在。没有局部设计功底的设计师所设计的房子会给你的生活带来无法弥补的烦恼。

### 看楼层平面图 估算养房费用

看楼层平面图,除了关心户型、朝向、楼层、采光外,还需要重视几户合用一部电梯等细节问题,因为不到10年电梯就面临大修或更换,如果购房前不算清账,电梯一出毛病邻里纠纷就会出现,这是谁也无法回避的问题。

(刘顺)

# 洛阳市经济适用住房购房资格公示(一)

经济适用住房是党和政府的德政工程和民心工程,是解决城市普通居民住房困难的重要途径,是搞活房地产市场,促进经济发展的重大举措。经济适用住房购房对象应具备条件:具有洛阳市城市常住户口;无房产或住房困难户;属低收入家庭;大龄青年。凡具备以上条件者可持身份证、户口簿、结婚证、收入证明、现住情况证明等证件到洛阳市房地产大厦三楼申请购买。下列购买经济适用住房的申请人已经过洛阳市住房委员会办公室初审,现予公示,公示期为2012年4月19日—4月25日。对购房申请人的购房资格有异议的,请拨打举报电话:64818036,如情况属实,将取消申请人购房资格。

公示号	姓名	工作单位	所购小区
21863	闽西俊 一拖(退休) 罗太梅 无固定职业		中电阳光新城
21864	负新桥 洛阳市老城区邙山镇人民政府 刘石榴 无固定职业		中电阳光新城
21865	张润平 河南汝鑫高速公路发展有限公司 高红强 无固定职业		中电阳光新城
21866	廖兴静 洛阳市涧西区天津路社区卫生服务中心 王浩 无固定职业		中电阳光新城
21867	赵新 洛阳引胜医疗器材有限公司 代丹丹 无固定职业		中电阳光新城
21868	刘爱云 无固定职业 李晓涛 洛阳天韵装饰工程有限公司		中电阳光新城
21869	张效东 洛阳风动工具有限公司 李花玲 无固定职业		中电阳光新城
21870	冯建伟 无固定职业 张利红 洛阳市西工区海锋老成民俗酒楼		中电阳光新城
21871	张秀娥 中国一拖集团有限公司(退休)		中电阳光新城
21872	岳宪卫 洛阳华农农业技术有限公司 刘小利 洛阳华农农业技术有限公司		中电阳光新城
21873	刘丹 洛阳谊硕工贸有限公司 高跃斌 无固定职业		中电阳光新城
21874	许向森 洛阳飞达名烟名酒店 郝云 新安县蚕种厂		中电阳光新城
21875	王小红 洛阳市新奥华油燃气有限公司 马思慧 无固定职业		中电阳光新城
21876	赵辉 洛阳市老城区四知堂大药房 周春秋 无固定职业		中电阳光新城
21877	郭晓丹 洛阳市涧西区玉洁酒店用品经营部		中电阳光新城
21878	晋孝辉 洛阳市涧西区大鹏超市		中电阳光新城
21879	王守军 洛阳轴承集团众诚金切有限公司 徐德莲 河南省柘城县老王集乡潘庄小学		中电阳光新城
21880	殷金龙 洛阳武术搏击学校		中电阳光新城
21881	崔璐 洛阳海碧饮品有限公司 王娟 洛阳市老城百姓鞋业		中电阳光新城
21882	符遂运 无固定职业 沈花荣 无固定职业		中电阳光新城
21883	史小玲 无固定职业 郭西峰 洛阳一晓商贸有限公司		中电阳光新城
21884	张梦乐 洛阳纱西中联型材销售处 张杏花 无固定职业		中电阳光新城
21885	孔令萍 无固定职业 曹建峰 河南省洛阳监狱		中电阳光新城
21886	朱清源 洛阳市城市拆迁事务所 郑文莉 无固定职业		中电阳光新城
21887	张建春 洛阳美兆贸易有限公司 郭红彦 洛阳美兆贸易有限公司		中电阳光新城
21888	叶云霞 无固定职业 赵格林 洛阳市西工区九州海峡茶庄		中电阳光新城
21889	王伟星 无固定职业 李亚峰 驻洛某部		中电阳光新城
21890	刘俊林 洛阳市涧西区厂前一社区卫生服务站 黄玉媛 河南百家好一生医药连锁有限公司		中电阳光新城
21891	刘建军 中国洛阳浮法玻璃集团矿业有限公司 赵小玲 洛阳黄河水泥集团有限公司(退休)		中电阳光新城
21892	詹留声 洛阳丽都旅行社有限公司		中电阳光新城
21893	负凤婵 洛阳市第三印刷厂(退休)		中电阳光新城
21894	罗保安 洛阳百家食品有限公司		中电阳光新城
21895	周承军 无固定职业		中电阳光新城
21896	潘伟 无固定职业 李湘民 洛阳一拖营销中心		中电阳光新城
21897	潘利迎 洛阳一运公司关林汽车站 康红新 洛阳大华重型机械有限公司		中电阳光新城
21898	社会玲 无固定职业 卢朝辉 无固定职业		中电阳光新城
21899	杨德臣 新安县铁门玉龙面粉厂 郭玲 新安县铁门玉龙面粉厂		中电阳光新城
21900	司马彩云 洛阳市胶鞋厂(退休) 刘成军 无固定职业		中电阳光新城
21901	翟桂珍 洛阳市医药公司(退休)		中电阳光新城
21902	王学斌 洛阳市西工区永久电力器材经营部 魏兰兰 无固定职业		中电阳光新城
21903	周孝可 洛阳市商业职工医院 梁晓焕 洛阳市洛龙区强力家具营销店		中电阳光新城
21904	赵娜娜 洛阳市西工区安德森装饰材料商行		中电阳光新城
21905	田平 洛阳北控水务集团有限公司 康春红 无固定职业		中电阳光新城
21906	李红 无固定职业 马玉辉 洛阳市君逸快捷酒店		中电阳光新城
21907	宋振江 洛阳涧西区锦花通讯器材经营部		中电阳光新城
21908	陈国良 洛阳亨昌公路运输公司 符合杰 洛阳涧西区中侨绿城社区卫生服务站		中电阳光新城