



发现房屋质量问题 业主拒收房索赔违约金 30 万

目前,商品房交付过程中,购房者以房屋质量存在问题为由,拒绝接收商品房的情况较为普遍。那么,交房时发现房子有小裂痕、地面略有不平等问题,可以拒绝收房并要求赔偿吗?

本栏目由法舟律师事务所提供支持

【案 例】

华先生2014年11月与某房产公司签订了一份《商品房买卖合同》,约定房款为195.6万元,2015年7月20日前交房。交付条件包括:1、建设工程竣工验收合格,并取得建设工程竣工验收备案证明;2、取得法律、行政法规规定应当由规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或准许使用文件。2015年7月1日,华先生收到房产公司寄来的《房屋交付通知书》,第二天即到该房产公司办理交房手续,发现房屋存在入门锁歪、墙面空鼓、防水墙高度不够、阳台未安装栏杆、室内净高不够及卧室与客厅净高相差2厘米等问题,在与房地产公司交涉无果后最终也没有收房。这一拖就是2年多。2017年8月,华先生家人到该公司要求交

房,公司提出需先办理房屋价款结算手续,再向涉案小区的物业公司领取钥匙。家人认为其与物业公司不存在合同关系,遂没有与该公司办理房屋价款结算手续。华先生将该公司告上法庭,起诉请求:1、立即办理交付手续;2、赔偿逾期交房违约金30万元。

法院审理后认为,华先生已经付清房款,该公司应交付房屋,对华先生的第一项诉讼请求依法予以支持。关于华先生主张的逾期交房违约金,法院认为涉案商品房已经具备合同约定的交付条件。涉案商品房即使存在华先生提的质量问题,亦属于保修范围,华先生可在房屋交付后要求该公司对相关质量问题进行维修。对第二项诉请未予支持。

法舟律师事务所张虎律师对房屋交付时出现质量问题可能存在的法律责任及后果分析如下:

房屋质量问题的表现形式可分为三种情形,一是房屋基础工程、主体结构工程不合格的质量问题,二是严重影响正常居住使用的质量问题,三是一般质量问题。前两种情形,买房人可主张解除合同赔偿损失,第三种情形,买房人可主张修复修理并要求赔偿损失。但在商品房预售交易中,除非第一种情况中,房屋未经验收或验收不合格,即不具备交付的法定条件,买受人可拒收房屋,其余情况,建议买房人不要轻易拒收房屋。

本案中,房屋质量存在一定瑕疵,但不影响正常居住使用的,因一般不会导致买房人不能实现合同

目的,故买房人据此拒绝接收房屋导致迟延交房的,出卖人不承担逾期交房的违约责任。

张虎律师提醒,接收房屋之后,买房人仍可就质量问题提出异议,根据不同情况要求退房、维修、赔偿,所以收房与维权并不矛盾。另外,由于专业知识、经济能力、信息不对称等原因,买房人往往处于弱势地位,且一般不具备直接辨识商品房质量问题的专业能力。办理收房后,反而便于买受人取证、申请检测鉴定等,以便于掌握有关质量问题的证据。另外,买房人除了搜集房屋质量问题的证据,还应注意保存和搜集开发商拒绝修复或在合理期限内拖延修复的证据、其自行修复或委托修复的证据,以及造成其损失的证据。

(小维)

明年楼市走势如何? 社科院预警:这10个城市房价可能下跌,无锡等8个城市可能上涨

在即将到来的2020年,房价是升还是降?各能级城市的房地产市场将呈现何种走势?近日,中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组发布的2019年11月《中国住房市场发展月度分析报告》(下称《报告》)预计,2020年重点城市住房市场总体先抑后稳,房价有望实现软着陆。《报告》同时也指出,未来抑制住房投资投机方向不变,但调控政策面临边际性宽松。

值得注意的是,报告中对北京、天津、廊坊、保定、张家口、沧州、青岛、济南、烟台、威海等10座城市作出了“一般下跌”预警,同时也对深圳、东莞、珠海、惠州、苏州、南通、无锡、宁波等城市作出了“一般上涨”的预警。

中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组负责人邹琳华向记者解读称:“纬房预警预报系统目前只提供三个月内的短期房价预警预报,并非网传的对北京等城市作出明年房价可能全面下跌的判断。”

核心城市房价止涨企稳

在《报告》中,反映全国24个核心城市房价综合变动的纬房核心指数显示,一线城市中,广州、北京、上海房价相对低迷,一季度房价微弱反弹后陆续开始下跌,仅有深圳在2019年下半年仍继续维持上半年的涨势。监测数据显示,近一年来广州房价同比下跌3.37%,北京同比下跌3.99%,上海同比微涨0.81%,深圳同比上涨5.58%。

10月单月环比变化看,北京环比下跌1.33%,在一线城市中跌速相对较快,跌幅比上月也略有扩大。

上海中原地产市场分析师卢文曦向记者表示:“一线城市的分化与政策有关,北京、广州和上海楼市调控政策不变,因此市场预期稳定,量价走势较稳。相比之下深圳近期出台了一系列政策,比如人才政策、特色社会主义示范区概念等等助推利好,因此深圳房价节节攀升,走出不同行情。”

而准一线城市中,苏州房价上涨较快,近一年累计上涨20.71%;天津、重庆则相对低迷,近一年天津累计下跌3.78%,重庆累计下跌2.55%;杭州房价基本稳定,累计微涨0.66%。

过半二线城市稳中趋涨,长三角的宁波、南通、无锡,以及东北沈阳、哈尔滨、长春等同比均有上涨,昆明、厦门房价也有回升。纬房指数监测显示,二线城市房价平均同比上涨1.647%。其中,近一年宁波同比上涨10.41%,沈阳同比上涨9.79%,南通同比上涨9.18%,昆明同比上涨8.20%,厦门同比上涨8.15%。

值得注意的是,三四线城市分化更为严重。《报告》显示,下跌城市个数正在逐渐增多,但部分城市仍然上涨过快:临沂、南阳、唐山、洛阳分别同比上涨32.87%、20.26%、20.06%和12.66%。由

于部分三四线城市房价的上涨可能依赖于地方隐性债务的增加,其中隐含着未来下跌的风险。

对于强二线城市,卢文曦认为,长三角一体化政策对区域内投资有较大支撑力,在此预期下,投资集中在环沪区域,一些没有政策压制的城市交易相对活跃。基于一线城市短期不可能有政策松动,从投资角度来看,二线是比较有机会的地方。但不属于城市群或都市圈的三四线城市可能遇到一定压力,如果本身竞争力不强,购买力也会比较弱。尤其是一些三、四线造的“新城”,供应量大,而需求可能更多依靠外部城市的需求溢出。

重点城市房价有望“软着陆”

基于对大数据为基础的技术分析,结合专家评价,《报告》预计2020年重点城市房价有望实现“软着陆”,但少部分城市仍存在较快上涨或下跌的可能。邹琳华强调,“《报告》中房价‘软着陆’指的是先抑后稳”。

分城市类型看,一线房价总体先抑后稳,个别可能上涨;二线城市涨跌并存,但大起大落可能性不大;三四线城市总体下跌。但对于部分行情启动较慢的三四线城市,借助于货币化棚改余热,房价仍可能上涨。对此,纬房大数据对部分城市提出了预警:北京、天津、廊坊、保定、张家口、沧州、青岛、济南、烟台、威海等10座城市为“一般下跌”;深圳、东莞、珠海、惠州、苏州、南通、无锡、宁波等为“一般上涨”。

邹琳华对此作出说明:“预警将涨跌分别分为三档,分别为一般下跌及一般上涨、较快下跌及较快上涨、大跌及大涨,‘一般下跌’属于最低等级的下跌预警,‘一般上涨’也是如此。”

对于重点城市房价短期趋降主要原

因,《报告》分析认为,一方面经济增速的下滑将导致城市化动力减弱,2019年三季度GDP同比增速降至6%,城市的人口吸引力相对降低,部分居民对住房市场的短期信心也将受到影响,从而使得对房地产市场的预期发生微妙变化,短期的主流房价预期将由谨慎乐观向有限悲观转变。

另一方面,三四线城市房价的上涨可能依赖于地方隐性债务的增加。本轮房地产景气周期房价上涨持续时间较长,总体涨幅巨大,板块轮动明显。2019年以来,随着越来越多的三四线城市加入房价下降的行列,意味着始于2015年底的本轮房地产景气周期进入尾声。

对此,卢文曦指出:“此类城市没有太多调控政策,因此从投资的角度来看,资金是往调控少、机会多的地方去。房地产繁荣的确可以推动基建、投资,但买家和投资客过多还是存在一定风险。当市场遇到波动时,这种推动力量就是市场不确定因素。因为是投资为主要目的,一旦产生下跌预期就可能引发大量抛售,增加市场的波动幅度。”

但《报告》也重点强调,尽管经济增速有所下滑,但经济增长的内生动力仍然存在,房价仍然存在一定支撑。住房调控政策基本见底,调控政策及融资条件均存在边际性改善的可能,这些因素可能共同促成房价的软着陆。

由于中国房地产市场区域差距大、发展极不平衡,在总体先抑后稳的背景下,不排除局部较快上涨或下跌的可能性。

“都市圈城市还是有稳定的市场空间,但是一些投机过多的地区可能要引起注意。另外,调控一城一策,对于近期涨幅过大的城市也需要引起重视,一些地方政府也会有调控压力,不排除调控政策会落地的可能。”卢文曦指出。

(每日经济新闻)