



逾期交房、质量瑕疵、规划调整……出现这些问题，业主应该如何维权？

一年一次的“3·15”又快到了，购房者维权话题始终牵动不少市民的心。在房地产市场交易愈发活跃的同时，作为一种商品，房子也不可避免地会存在质量瑕疵。在买房过程中，购房者的合法权益同样可能会受到损害。

目前，房屋质量、房地产交易环节以及物业管理等，已经成为历年消费者投诉率居高不下的一个领域，在3·15来临之际，本报撷取部分经典的买房案例，希望购房者能从中得到参考与借鉴。

案例2

开发商改动小区规划

明明是住宅，却又变成了商业街，以前规划的园林、广场不见了，绿化面积也明显缩水。小区规划更改，近几年已经成为业主投诉的重点。市民魏先生购买了天元区某楼盘，去年底交房，而魏先生发现，与买房时相比，开发商宣传广告上的建筑风格和业主们收到的楼，效果相差巨大。“按照宣传册，小区是全封闭设计，大堂空间、大堂通道都非常宽阔。”但是，我们收楼时看见的却是半封闭管理，大堂以及通道面积缩水一半，楼下靠近马路一面居然全是商铺，这与价格相对低廉的街边楼何异？”业主魏先生表示。据了解，由于这些问题，该小区业主曾集体维权。

案例分析

为了防止这类纠纷的发生，购房者在看房时可要求开发商提供规划部门核准的小区平面图，通过该图可对住宅小区的建筑物有全面了解。购房者在确认买房后，签订预售合同时可将该图作为合同附件并由双方签章确认，一旦交房时出现了小区平面布局与该附件不符，购房者便可凭此与开发商交涉，可根据合同约定行使要求恢复或偿付违约金的权利。如果购房者与开发商因小区平面布局而发生纠纷，应当立即采取相关对策。首先，双方协商解决；其次，向有关行政管理部投诉，最后可以向人民法院提起诉讼，依法保护自己的合法权益。当然，如果开发商真的改变了小区规划，那么无论他们的这种改变是否经过规划部门的许可，都已在事实上构成了对业主的违约，购房者有权以小区环境变化为由退房并追究开发商的违约责任；如不退房，在追究开发商违约责任的同时，业主还可以以小区环境变化导致房屋品质下降为由，要求开发商赔偿或降低房屋销售价格。

案例3

赠送面积变成了公用面积

2012年年底，严先生在天元区某楼盘看中一套总价48万元带平台的商品房，售楼人员告诉他，其中楼顶一个小阁楼是附赠的，只需加收5万元。以为捡了“便宜”的严先生认为很划算，立即签订了购房合同。然而，去年夏天，严先生拟对阁楼进行改造时，却遭到了小区部分业主的反对，理由是该项阁楼属于公共面积，不属于任何个人。而严先生了解后也才知道，该阁楼面积确实没有计算在自己的房产证面积内，严先生顿时傻了眼。

案例分析

首层的大花园、架空层上面的大面积阳台，以及顶层天台等空间，通常在售楼时被开发商“扬长避短”地划入部分单位，将首层或者顶层的物业转眼变为“整栋楼”总价最贵的房子。但是，这样的位置通常是属于公共空间部分，即使通过开发商的改造归入某单位，但是该物业的业主也只有使用权，并不会计入产权面积。这样一来，该单位的价格更贵的同时，也更容易给日后的纠纷下隐患。业内人士表示，开发商承诺给客户使用，但后来的物管却不给客户使用的案例很多。因为很多物业管理都不隶属于开发商，跟开发商负责开发和营销的人员更少沟通，所以会导致这部分没产权的公共空间会按一般的情况处理。在购买类似房屋时，业主一定要分辨清楚，开发商是否对赠送面积有处置权。

案例4

房屋存在质量瑕疵 能不能以此为由拒绝交纳物业费呢？

2013年3月，市民张先生在芦淞区某小区买了一套商品房，但2016年入住后不久，他和其他几位业主就发现，房屋出现了墙体开裂、外墙渗水等质量问题。此后，他多次要求开发商和物业公司来处理，由于开发商的处理一直未能让张先生满意，张先生与小区开发商和物业公司多次发生冲突。

案例分析

按照相关规定，开发商应当按照合同约定，将符合交付使用条件的商品房按期交付给买受人，如果房屋出现质量瑕疵，业主可以向主管部门投诉维权，也可以向法院提起诉讼，维护自己的合法权益。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》规定：“交付使用的房屋存在质量问题，在保修期内，出卖人应当承担修复责任；出卖人拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的，买受人可以自行或者委托他人修复。修复费用及修复期间造成的其他损失由出卖人承担。”因此，开发商作为出卖人对其所出售的房屋在保修期内都应承担法定的保修义务。如果开发商无故拖延不履行维修义务或在合理期限内仍未履行该义务，业主可自行或委托他人维修，由此产生的维修费用和给业主造成的损失，应该由开发商承担。（记者 周嵩）

东方红娘

政府注册的正规婚介，法人已专注婚介十五年，是株洲市唯一去北京进修的资深红娘。专业诚信，贴心服务，已成为株洲市成功率名列前茅的婚介。集上万份长株潭单身人士精英资料。实名制让您更安全，更放心。《东方红娘》欢迎各界单身朋友的父母、亲人、朋友前来咨询、希望在我们的共同努力下，让他们尽早告别单身，步入婚姻殿堂！
男：丧偶，66岁，1.67米，本科，有房车，公务员，女已嫁。
男：离，58岁，1.72米，本科，有房车，机关干部。
男：离，46岁，1.72米，有房车，机关干部，另经商。
男：未婚，35岁，1.76米，大专，有房车，个体老板，能力强。
男：未婚，31岁，1.74米，硕士，机关干部，阳光帅气。
女：离，64岁，1.58米，中专，房管，事业单位。
女：离，52岁，1.6米，大专，有房车，事业单位，另有实体店。
女：离，38岁，1.65米，房多套，有房车，机关干部，家境优。
女：未婚，32岁，1.65米，本科，有房车，单位干部。
女：未婚，25岁，1.65米，有房，经商，家境优。
地址：株洲市中心广场（株百旁）福鑫大厦1116号
电话：22175288 22957018 18932126168 18673326336

谊萍婚友会所

朱萍婚友会所所属婚友行业示范单位，是婚友协会的合格单位，2015年获得芦淞区的荣誉证书，本所成立15年的历史，收费低，服务及时，成功率高的典范。本所始终以诚信服务为宗旨。
女：29岁离异，1.56米，职业时代生办室，有房子。未婚，未育，月收入8-9千。
女：66年生，丧偶，1.62米，回心上班，4-5千/月，有房子，女儿结婚了无负担。
女：39岁丧偶，1.62米，时代上班，有房子。有个小孩读高中。诚心找另一半真心相许。
女：56岁丧偶，1.58米，退休，有房子。本市女儿嫁深圳，条件好无负担。
女：48岁离异，1.60米，做服装生意，有房子两个女儿，条件好。本人气质好漂亮。
女：42岁丧偶，1.63米，做服装，无房子，无负担。本人肤白貌美，气质好。
女：50岁离异，1.59米，退休3000/月有房子。又自己做生意，条件好无负担。
男：54岁离异，1.70米，海工作4-5千/月。女儿大学毕业工作了。条件好不抽烟不打牌。
男：59岁离异，1.72米，职业大汽配，明年退休4-5千/月。无负担。
男：40岁未婚，1.78米，铁路工段5000/月。有房子，父母退休无负担。
男：44岁未婚，1.70米，做点生意，有房有车，条件好。父母退休。
男：08年离，65岁，退休2500/月。市中心有房子无负担。
男：38岁离异，1.78米，搞工程，冶炼厂有房子。不打牌，女儿前妻带。
株洲市中心，七一路东头建设银行对面二楼。谊萍婚友会所。
电话：28237011 15386203070

案例1

开发商逾期交房

2013年底，市民陈女士与株洲县某项目签署了购房协议。按照合同约定，交房时间是在2015年12月31日，可直到现在，至今没有任何人通知陈女士收房，陈女士打电话过去问，对方得到的答复普遍都是近期即将交房，等待正式通知，具体问什么时候能交，却又总是含糊其辞。

“过去逾期交房好多次开发商还和买房人打个招呼致歉，并说明原因求得谅解。现在可好，离合同约定的交房时间已经过去这么久了，开发商没有给出丝毫说法，只是一味拖延，你要不主动过去询问，甚至理都不理你。”陈女士说。

而陈女士到项目实地考察才发现，该项目目前已经接近停滞，“听说无法准时交房的原因就是因为工程款没到位，施工单位拖延工期导致的。”陈女士介绍。

案例分析

“逾期交房”是商品房买卖中常见的纠纷之一，这是关于开发商逾期交付使用房屋的违约责任问题。如果开发商确实存在违约的事实，首先，要看双方所签订的房屋买卖合同对逾期交付房屋的违约责任是如何约定的，如果约定不违反法律、法规的强制性规定，可依约定向开发商主张赔偿；如果对这一内容没有约定或约定不明，可以根据最高人民法院《关于审理商品房买卖合同案件适用法律若干问题的解释》第十七条第三款规定：“按照逾期交付使用房屋期间有关主管部门公布或有资格的房地产评估机构评定的同地段同类房屋租金标准确定”向开发商主张赔偿。

— 重品质·懂生活 —

热烈庆祝3.15国际消费者权益日 株百家电全品出击 大手笔！真低价！惠全城！

3月10-12日 株百家电 大动作

预存20元 购机抵100-800元

低价礼 全城比价 买贵退差 全网比价 同款同价

会员礼 株百会员 3倍积分

套购礼 活动期间购彩电/空调/冰箱/洗衣机跨2品类以上 满14999元送300元株百卡 满29999元送600元株百卡 满49999元送1000元株百卡

服务礼 活动期间购空调可享以下增值服务： 免费设计 免费移机 免费清洗 免费打孔 免费添加制冷剂

空调 大1匹变频空调 1315元 (限15套)	彩电 32英寸节能电视 815元 (限15台)	冰箱 200-220升三门冰箱 815元 (限15台)	洗衣机 7公斤1200转滚筒洗衣机 915元 (限15台)
名牌 大1匹冷暖空调 1699元	奥克斯 大1.5匹二级直流变频空调 2399元	海尔 43英寸智能网络电视 2215元	海尔 49英寸4K智能电视 2615元
志高 大1.5匹一级直流变频空调 2999元	海信 大2匹二级节能艺术柜机 3999元	长虹 55英寸4K智能电视 2915元	海信 60英寸4K智能电视 4815元
海信 236升两门无霜冰箱 1799元	新飞 390升十字对开门冰箱 2499元	松下 7.5公斤智能模糊全自动洗衣机 1998元	海尔 7公斤变频滚筒洗衣机 1999元
美菱 551升对开门冰箱 2699元	美的 330升多门无霜冰箱 2999元	西门子 7.5公斤变频智能滚筒洗衣机 2599元	小天鹅 9公斤1400转金色变频滚筒洗衣机 2998元

以上超低特价限指定机型不参加认筹，3月10日凭票购买。数量有限，售完即止！

以上价格限指定机型，请认筹提前锁定。数量有限，售完即止！

万人空巷 抢空调

买空调，3月更划算！

价格更低 送装更快 服务更优 享增值服务

地址：株洲百货大楼二楼大家电部