

■河西播报

中海创新豪宅开盘受追捧

本月17日,盛大开盘的中海·塞纳丽舍精装收官之作——御庭、御墅,以诸多领先国际的豪宅配备、创新的豪宅元素风靡南京,开盘两日热销逾2亿元,刷新了河西板块的销售纪录。

以双重院落吸引众多业主抢购的御庭,4.5米阔绰面宽的客厅南连大尺度景观露台,北接入户花园,不但可以享受别墅级的生态生活,还

可以从各个房间俯瞰整个社区的法派美景。御庭、御墅的开盘热销,再次显示了中海地产雄厚的企业实力。据了解,新古典欧式精装的中海臻品豪宅御庭,现还有为数不多的135-138平方米纯板式三房处在最后抢购阶段;拥有“空中别墅”美誉的御墅,也以172-232平方米的纯板式独栋三园复式大宅进入最后销售阶段。

万科明天迎奥运祥云火炬

作为奥运祥云火炬设计单位和火炬传递全球合作伙伴的联想集团,于今年8月19日首次将2008北京奥运祥云火炬带到了万科社区,目前已进入了深圳、苏州、无锡、中山、佛山、沈阳、大连、武汉、成都等城市。11月24日下午,南京万科也将把2008北京奥运祥云火炬请进社区。届时联想集团奥运提名火炬手,将携祥云火炬先后进入万科金色家园、万科光明城市,来到业主家门口。

据悉,万科金色家园、万

科光明城市两个社区将分别举行盛大的火炬进社区活动,业主将共同参与此次奥运火炬的社区接力活动,以他们特有的方式迎接奥运祥云火炬的到来。同时南京万科业主将有幸目睹祥云火炬真风采,获得与祥云火炬零距离接触的机会。万科倡导健康丰盛的人生,万科希望不仅提供给家庭一个用平方就概括了的家,更是给客户创造一种生活。万科希望这次火炬进社区活动能给他们带来不一样的感受。

■仙林播报

赛世·香樟园四期接受认购

位于仙林大学城正中央的24万平方米大型人文景观社区——赛世·香樟园预计于年内推出四期房源约200套。目前,该部分房源开始接受客户的各项咨询。

香樟园在项目的规划、景观、户型、功能、配套等方面匠心独具,面市以来吸引了大批购房者。目前,其前三期房源已销售完毕,并于日前完美交付,1000余户业主落户其中。

即将推出的四期房源是香樟园的最后一期,位于项

目东北、文苑路南,处于仙林最核心的区位。首批28、30号楼高层、小高层,户型从约90平方米两房至约130平方米三房不等,户型经典实用、舒适大气,同时引入了转角飘窗、入户花园、一体餐厨等诸多创新元素,令项目具有了极高的性价比。

另悉,多种面积规格的香樟园商铺正在现房热销。商铺总建筑面积近5000平方米,单位销售面积100-600平方米,具有极佳的经营与投资前景。

■江宁播报

翠海名家园打造定制式别墅

从机场高速翠屏山出口右转,由江宁区管理委员会南侧沿坡而上,即可到达南京罕见的顶级手工定制别墅翠海名家园。

从项目品质来看,翠海名家园确实“出手不凡”:著名建筑师倾力打造;所在位置可以眺望“户户不同”的山间美景;每栋别墅空间各具特色;每栋别墅均享有私家花园;宽适奢豪的空间设

计。南区山景盛宴宽适双拼别墅,每套面积约432-500平方米;北区山间隐居院落独栋别墅,每套面积约680-922平方米,顶级豪宅雏形初现。虽然项目目前处于前期推广阶段,但据内部消息透露,由于得天独厚的自然资源和造诣深厚的建筑实力,翠海名家园双拼产品初步的价格大概在每幢550万元左右。

东方·龙湖湾下旬加推房源

东方·龙湖湾的开发企业——龙建设业透露,加推房源于本月下旬推出。

东方·龙湖湾东接大学城景观轴龙眠大道,北侧和西侧为绿色生态公园,地铁一号线南沿线“海事职业技术学院站”距项目仅一路之

隔,周边配套一应俱全。此次,龙建设业将园区内位置最佳的12、15、16三栋房源推出,户型从60平方米的一室到约80平方米的二室以及约100平方米的三室都有,为不同层次业主打造最为舒适的居家空间。

“买房无忧”系列报道之八十三

房屋质量问题造成损失 如何向开发商要求赔偿



【案例精选】

一场暴雨引发的索赔纠纷

胡女士在河西集庆门外一家楼盘购买了一套商品房,于2006年4月拿房装修,2006年7月入住。谁知今年夏天的特大暴雨过后,胡女士发现自家客厅飘窗下方墙壁墙纸出现浸水脱落现象,地板也严重起翘变形。胡女士于是去找物业公司理论。物业公司带了施工单位的工人检查之后,发现很可能是由于飘窗下方未作防水处理所致,其后,施工单位的工人先为胡女士家飘窗下方做了防水处理,但胡女士并不满意,认为自己墙纸及地板的损失该有个说法。她先到当初买房子的售楼处反映情况,售楼人员答复说,房屋售出后即与开发商无关,开发商已把房屋后续一切事项交给物业公司处理,让其去与物业公司交涉,胡女士找到物业公司。几经协商,物业公司终于同意补偿一点费用,可胡女士认为,虽然只有部分地板起翘变形,但如果只拆换这一部分,会造成色差,影响美观,因此要求赔偿更换整块地板。对此,物业公司表示无法接受。

【律师出马】

直接损失应由开发商承担

(本期出马律师:江苏君远律师事务所李淑君)首先,案例中开发商售楼处人员的说法有误,根据开发商与胡女士签订的《南京市商品房买卖合同》附件8——保修范围及期限的规定,自房屋交付使用之日起,屋面防水、有防水要求的卫生间、厨房、房间和外墙面的防渗漏的工程质量保修期为5年,胡女士的房屋交付使用时间为2006年4月,也就是说,到目前为



漫画/俞晓翔

止,该墙壁仍在保修期内,开发商应承担保修责任。

其次,开发商与胡女士签订的根据《南京市商品房买卖合同》(01年版本)第12条的规定,“该房屋在保修期内因质量问题造成乙方(购房人)经济损失的,甲方(开发商)按下列第2种约定赔偿乙方:1.乙方实际损失;2.乙方直接经济损失。”根据这一条款可以看出,开发商不仅应承担维修责任,而且应该赔偿胡女士由此而遭受的直接经济损失。因此,胡女士完全可以依据《南京市商品房买卖合同》的规定要求开发商赔偿其直接经济损失。

【特别提醒】

业主想获赔需掌握四要诀

第一,房屋出现质量问题,首先要确认是否属于房屋的保修范围,以及是否在保修期之内。由于房屋各部分功能不同,使用方式不同,保修期也有很大差别。例如防水、防渗漏的工程质量保修期一般不低于5年,而使用频繁、寿命较短的灯具、电器开关的保修期一般为6个月。

第二,明确物业公司、开发商、施工单位分别要承担什么样的责任,业主应当了解到,虽然经常与业主打交道的是物业公司,但在自己的房子出现问题时,承担

保修责任和赔偿责任的主体是开发商,因此业主应当与开发商交涉或通过物业公司与开发商交涉。

第三,在与物业公司、开发商进行交涉的过程中应注意证据的收集和保留,一旦口头或电话交涉没有得到有效反馈,业主应将自己的观点及要求以书面的方式通过挂号信或者特快专递寄给开发商,并将有关回执加以留存,以避免问题久拖不决,逾越保修期限后,业主无法证明房子的问题发生在保修期限内。而即使开发商同意给予维修或赔偿后,业主也应当与开发商签订书面协议,以明确房屋问题的处理方法。

第四,业主向开发商提出的赔偿要求应有理有据,上面这个案例中,胡女士与开发商签订的合同中约定,开发商在保修期内因质量问题造成胡女士经济损失的,应赔偿胡女士因此而遭受的直接经济损失,而对于胡女士提出更换整块地板的要求,律师认为,这一要求缺乏相应的依据,不仅开发商难以接受,即使诉至法院也不大可能得到支持,因此建议胡女士要求开发商赔偿部分地板的损失,同时为降低色差所带来的影响,适当增大地板的面积。

主持人:快报记者 许延正  
无忧热线:(025) 84783629,84783529

亚东集团溧水开篇之作上周开工

11月17日,亚东建发集团在溧水的开篇之作——亚东·同城印象项目举行了隆重的开工典礼,同时,溧水高级中学“亚东奖学金”成立仪式也在当天举行。溧水县委县政府以及相关部门领导出席了本次开工典礼暨亚东奖学金成立仪式。开工典礼上,溧水亚东置业有限公司总经理潘岳平先生向到场嘉宾致欢迎辞。亚东建发集团董事局主席裘筑梅女士向溧水高级中学捐赠

奖学金,宣告亚东奖学金正式成立,此举赢得了台上领导和台下嘉宾的阵阵喝彩。

亚东·同城印象是亚东建发集团2007年在溧水投资的第一个住宅项目,项目地处溧水主城区交通西路南端。东邻百里秦淮,隔河相望繁华的通济商业街,北望明代永寿寺塔,南看闹中取静的西苑公园,西侧上快速交通干道,出行便捷。作为亚东建发集团在溧水的开篇之作,同城印象汇集了

亚东14年的开发经验,项目以国际标准规划,着力打造溧水的人居典范。除了精致典雅的立面、舒适实用的户型外,项目还创新建设了整体地下车库,并率先应用高科技节能环保技术,大面积底层架空,引入更多景观。亚东·同城印象占地52038平方米,总建筑面积约85850平方米,由13幢小高层、4幢多层以及部分商业组成,预计2009年10月建成交付。

■楼市动态

江苏本月启动建筑节能检查

记者昨日获悉,江苏省建设厅本月上旬在省内各市展开了一轮节能检查风暴。其中,对《江苏省民用建筑热环境与节能设计标准》中的几条强制性条文的贯彻情况重点做了督察,民用建筑窗户外遮阳的推广力度越来越大。

据悉,《江苏省民用建筑热环境与节能设计标准》由江苏省根据国标于2001年10月1日起实施,是我省继2000年发布实施《江苏省住宅设计标准》以来,进一步将室内热环境和建筑节能水平作为控制指标的重要举措。该标准中的5.2.1、5.3.1、5.4.1、5.4.2、5.5.1均为强制性标准。其中5.2.1规定,新建民用建筑的南、东、西向窗均应设置外遮阳设施,遮阳率应达到80%。

“尽管该强制性标准6年前已实施,但落实情况并不理想。纵观江苏省内这几年里新建的小区,做了窗户外遮阳的楼盘寥寥无几。”据相关人士透露,做外遮阳势必会增加开发商的成本,在外界压力不大的情况下开发商肯定不愿意做,另外,虽然关于做外遮阳的强制性条文有了,但江苏省目前还没有出台标准的设计图集。最后,百姓在这方面也没有做外遮阳的概念和意识。因此,在建筑节能设计时,设计院施工图设计普遍没有将窗户外遮阳考虑进去,一般只是在后面注上:房屋交付后可由业主自行安装。但专家认为,这种由业主自行安装外遮阳实施的可能性不大。首先,考虑到外立面统一的问题,物业公司不可能允许个别业主安装外遮阳;其次,由于没有预留的装置,后期安装上去的外遮阳也可能存在安全隐患。

“政府的重点检查,表明后期的推广力度会越来越大。乐观预测,明年年初江苏省内的新建楼盘在外遮阳的应用上会有一个较大突破。”专家告诉记者。快报记者 刘果



钢琴专赏会魅力倾城

11月20日,汇杰文庭2007年瓦伦汀·希德迈尔钢琴专赏会盛大开演,瓦伦汀的音乐魅力让所有观众倾倒。

Advertisement for Jiang'an Water City (江岸水城) featuring a floor plan, promotional text, and contact information. Key text includes: '11月24日 江岸水城小户型再掀高潮', '5重优惠 再度上演!', '首付6万多元,月供1千多元', and '70-83㎡主力2房'. It also lists various discounts and contact numbers for sales centers.