

快报《金楼市》免费验房报告之四十一

岁末掀起交付潮

《金楼市》“验房行动组”强势出击

我要报名参加免费验房,我们的房子这两天交付,元旦后收房现在能报名吗?房子验出了问题,开发商不给修怎么办……这几天,快报《金楼市》免费验房热线相当火爆。记者了解后发现,随着春节的临近,南京也迎来了今年的又一次交房高峰,20多家楼盘要在年前这段时间交房。

批量交房的同时,各种问题也集中爆发,业主该如何处理?快报《金楼市》免费验房团强势出击,从免费验房、专家连线咨询、投诉受理等方面为南京地区的读者提供全方位的收房服务,业主随时可拨打热线参与。



漫画 俞晓翔

■记者调查

20多家楼盘都在岁末交付

12月初以来,快报《金楼市》免费验房的报名热线就响个不停,半个月不到的时间里登记报名的读者数量已突破百人。与此同时,南京几家民间验房机构的工作人员也忙得不可开交,从河西奔到东郊,再从东郊转战江北。

记者了解到,从11月底开始,西堤国际、亚东城、阳光聚宝山庄、龙盘山庄、钻石星城、阳光翠庭等一批楼盘开始陆续交付,领域花园、万江共和新城、拉德芳斯、苏建城、香山美墅、市政天元城、万达华府、爱涛漪水园等近10个楼盘近日也

开始交付或是将要交付。加上百水芊城等经济适用房和向阳雅居、银贡山庄、壹城等集体土地房在内,春节前南京交付的楼盘粗略统计已超过20家。

相关人士介绍说,楼盘每逢年底出现一轮交房高峰有以下几方面原因:首先,建筑工人年底陆续返乡,如果不集中在年前交付,工程可能就要往后推2-3个月,开发商所承担的延期交付责任就比较大。而施工单位为拿到工程款从十月后便开始赶工程,工程进度相对会提高;其次,一些上市房地产企业或是准备上市的开发商,在年底要进行财务报表,对年度完成的土地开发量都有要求,所以也在赶

着交付。

■专家分析

交房纠纷有三大问题

前段时间,费小姐在宁南买的一套房子开始交付了。拿房子时,费小姐发现,整个小区还有一部分房屋仍在建设中,社区内的道路和绿化也没有完工。“道路和绿化还没有做好,怎么能达到交付的标准呢?”一气之下,费小姐找到了开发公司统管交房的负责人。然而,该负责人称:“竣工验收备案表都拿到了,交房条件已得到了政府相关部门的认可,业主若拒绝收房,后果自负。”工作人员的这个答复显然让业主不能接受,物业公司要求征收全额

物业管理费用的做法也让他们感到太不合理,于是投诉到了快报《金楼市》。记者了解后证实,道路通畅、景观绿化到位是房屋交付的基本条件,而南京市也有规定,小区在没有封盘的情况下,施工期间物业管理费用按70%征收,开发商的理由和物业公司的做法均站不住脚。

南京著名验房师丁渤介绍说,诸如费小姐遇到的这类问题普遍存在。他将验房中反映出来的问题概括为三大方面:一是合同霸王条款在交付时原形毕露。比如说江宁某楼盘在合同补充协议中要求业主不得以任何理由拒绝收房,河西某开发商将延期交付的违约

金定为万分之三;二是房屋出现质量或违规的问题后,开发商予以否认或不积极配合整改;最后就是楼盘销售时的口头承诺在交付时并未落实,这种情况在精装修和景观楼盘中比较常见。

■特别行动

免费验房服务再升级

据不完全统计,快报《金楼市》免费验房活动自2006年6月开办以来,目前累计已接到千余个报名电话,通过免费验、团验、观摩验收等多种方式服务有效读者超过500人次。

在本次交付高峰中,《金楼市》针对“报名业主多,幸运名额有限”的情况,再次扩容服务的覆盖面,组织“验房行动组”。12月起,每周增加免费名额,同时与丁渤验房工作室专家连线,开通免费收房咨询服务和投诉热线,业主在收房中遇到困惑或是出现纠纷后,除了向消费者协会、质检站、房产局等相关政府部门投诉外,随时可以向快报《金楼市》反映。

快报记者 刘果

■延伸阅读

曲解“一房一验” 开发商忽悠购房人

2006年6月1日起,南京正式启动“一房一验”。政策实施一年半之后,不少从事房屋验收的人士向记者透露,“一房一验”政策正在被不少开发商曲解以损害购房者权益。

验房师小赵今年10月中旬在江北一家楼盘代业主验房时,发现墙面上有不少细微温度缝,现场就给业主点了出来。事后,当业主拿着验房报告单就这个问题找到开发商时,对方却以“一房一验”中的一句话把这位业主给打发了。原来,根据“一房一验”的要求,检查墙面时要站在离墙1米左右看一圈。于是,开发商便以“站在1米外肉眼看不到这位业主墙面上的那些裂缝”为由,称不在负责范围之内。“这显然是曲解了‘一房一验’,我国《建筑法》中有明文规定,开发商向业主交付的房屋墙面无开裂。”

验房师杨志才告诉记者,诸如此类的曲解“一房一验”的情况在开发商交房时常有发生。比如,“一房一验”在涉及高差和水平差的极差范围时规定,高差抽取5个点测量,水平差抽取2个点检测。许多开发商就水平差问题和业主交涉时强调,施工验收时只要保证所抽取的2个点误差在允许范围内,其他地方误差再大也视为合格。此外,有的开发商甚至故意偷换概念,用2厘米的高度差去解释房屋地面5毫米的平整度误差。

验房 报名专线
http://www.js.cn
咨询电话: 025-84783545 84783529

嘉业·阳光城 II 云景苑

12月22日盛大开盘

奥体 嘉业·阳光城售楼处

鉴赏95-130M²精雕细琢之作,嘉业地产,奥体钜献!

城市收藏温馨阳光,嘉业雕琢建筑珍品;嘉业房产——“2008年江苏新年音乐会”荣誉主办方!



II 云景苑



VIP/025-86465698 86465699 项目地址/ 黄山路与奥体大街交界处 现场接待中心/ 地铁中胜站往北600米

投资商/ 浙江国际嘉业房地产开发有限公司 开发商/ 南京嘉业房地产开发有限公司 全案推广/ 威腾广告