

《金楼市》免费验房系列报告之四十七

因房屋质量问题跟开发商耗了四年半后,阳光之旅·绿色家园的业主傻了眼—— 过了质保期,说法难讨了!

2003年底,张女士收房时发现新房存在一些问题,要求开发商整改。由于对方未能积极配合整改,张女士索性就和开发商耗着,拿了钥匙也不装修入住。本周,她邀请《金楼市》免费验房团到现场为其把关房屋质量。然而令她没想到的是,由于距离房屋交付时间太久,除渗水外,大部分质量问题都过了质保期,恐难再向开发商讨说法。张女士后悔不已。验房师丁渤就此也提醒其他业主,收房中一旦发现问题,要及时盯着开发商整改,不要耗下去。

[验房实录]

空鼓裂缝较多 过了质保期难讨说法

近日,快报《金楼市》免费验房团赶到麒麟镇,为阳光之旅·绿色家园的业主张女士验收27幢的一套别墅。到了现场,记者注意到这个社区已经相当成熟,张女士家这套别墅的外立面也已显得有些年份。

张女士坦言,这套房子是于2002年11月购买的,早在2003年底就交付了。只是由于发现房屋存在问题,一直拖到去年才拿了钥匙。在拿钥匙之前,他们已就发现的问题和开发商交涉过多次,但一直没有完全整改好。

听了张女士的介绍,验房师丁渤对她说:“这套房子空鼓、裂缝可能会比较多,按照你的说法,即使发现一些问题,也很难去找开发商讨说法了。因为商品房交付中,除了结构安全问题是终生保修外,大部分问题的质保期都是有限的,最长的是五年。”在随后的检查中,果然如他所说,房屋从一楼到三楼的室内墙

面出现了多处大面积空鼓,且外墙面的空鼓也很严重。另外,墙面上的温度缝、大阳角开裂,楼板和梁柱交接处的贯穿性开裂等问题也很普遍。

记者还注意到,由于正处于梅雨季节,张女士家外墙、露台、窗角等地方有许多新的和老的渗水痕迹。比如在一楼客厅西墙和顶楼房间的外墙上有多处渗水点,顶楼南卧室的南墙和顶棚交接处有明显的新鲜水印,几个房间的窗台上和落地门的墙脚也均有渗水痕迹。

“这些空鼓和裂缝的质保期是1-3年,现在在这套房子交付已4年半了,你很难去证明这些问题是在质保期内出现的,还是在过了质保期之后出现的。只有渗水问题是保修5年,抓紧先找开发商解决这个问题吧。”验房师表示,对于现在这种情况,除非张女士有足够的证据能证明从最初拿房子,这些问题就存在,否则很难找开发商讨说法。



漫画 俞晓翔

[特别提醒]

可以拒绝收房 但维权中要保留证据

房屋存在问题,却没法找开发商索赔,这让张女士很委屈。她反复强调说,空鼓、裂缝、渗水等问题最初拿房子时就存在,自己从2003年底开始,先后多次就这些问题和开发商交涉过。为此她也投诉到了江宁区质监站。即便如此,开发商也是一边应付整改,一边往后拖。

记者从张女士出具的当初向开发商提交的整改通知书上看到,她先后于2004年5月、2005年3月、2006年5月、2006年7月,提供了四次要求整改的文件记录,上面也有对方的回复与签字。这些文件能否帮助张女士就那些已经过了质保期的空鼓、裂缝等问题去向开发商维权呢?验房师表示,由于整改通知书上对于问题的记录不够详细,很难说明所指的那个裂缝或空鼓就是现在发现的某处裂缝和空鼓。而且,

过了这么长时间,大部分裂缝和空鼓可能是在之后才出现或加重的。但是,张女士可以利用现有的证据,通过法律途径去维权。因为一旦进入法定程序,取证就相对规范和专业,一定程度上可以避免在同开发商对话中业主处于弱势地位所造成的信息不对等。

他就此提醒说,考虑到房屋空鼓、结构性之外的裂缝(温度缝、空鼓引起的开裂)等一些质量瑕疵保修期一般是一年,在开发商通知收房时,业主一定要尽早去验收。对于房屋各项质量的保修期,在收房时拿到的住宅质保书上都有说明。一旦发现问题,业主只需拿着质保书去要求开发商整改即可。

此外,他强调说,业主要注意把质量问题发现的时间、位置保留记录,最好能拍照或摄像,避免过了质保期之后,开发商推卸责任。

本报记者 刘果

免费验房报名热线:025-84783545 84783628

[相关链接]

《验房师手册》 教业主自助验房

记者近日获悉,一本名叫《验房师手册》的书在今年6月就要在全国各地的新华书店同步上柜销售了,这也让业主自助验房成为了可能。

记者了解到,《验房师手册》是由中国建筑工业出版社向国内著名验房师丁渤约稿而编著的和验房相关的指导性书籍。据该书的主笔丁渤介绍,2007年,他在联合相关部门向国家劳动部和建设部申报“验房师职业认证”时获悉,“验房师职业认证”审批的一个前提就是验房师这个行业要有专门的教材。同时,中国建筑工业出版社考虑到开发商和老百姓都需要在房屋交付、维修方面给予专业的指导,不断向他约稿。鉴于以上两方面原因,就有了这本书的问世。

《验房师手册》由六章构成,分别是建筑构造、建筑材料、装饰工程验收、毛坯房验收、验收中常见的问题和对策、工程及房地产的相关法律。丁渤表示,这本书对于开发商和老百姓都有帮助。开发商通过这本书,可以了解哪些是容易出现的问题,可以在施工中提前预防,对于交付中发现的问题也可以有针对性地提出整改方案。而老百姓有了这本书,就可以掌握和验房相关的一些简单知识,拿房过程中就可以有意识地对照着书本去查找一些常见的问题,在和开发商交涉中也就有了专业信息的支撑。

本报记者 刘果

现代快报双休 免费看房直通车线路

详情请查询 www.e-njhouse.com 预约热线: 85180159

(免费乘车、风雨无阻、江北提供免费午餐) 13611510768

周六、周日上午江北 8:50 发车

江畔明珠广场→恒辉翡翠城→万江共和新城→群盛北江豪庭→钱塘望景花园→威尼斯水城→明发滨江新城→江岸水城→旭日上城→天华绿谷→泰山·天然居→金泉·泰来苑→华侨绿洲→南京国际化工商贸城(商铺投资)→华侨城→天润城→华欧国际友好城

周六、周日江宁上午 8:50 发车

江宁: 蓝岸尚城→丹佛小镇→百家湖国际花园→21世纪国际公寓→武夷绿洲→百度空间→合家春天→龙湖文馨苑

1. 江北发车点: (1) 华侨路咸亨酒店门口(上午8:50发车) (2) 草场门车站9:00发车(56、66路车站省机关加油站旁) (3) 双门楼宾馆对面站9:10发车(21路、66路、56路、132路) (4) 江苏展览馆(上午8:30发车)

江宁发车点: (1) 江苏展览馆(上午8:30) (2) 华侨路咸亨酒店门口(上午8:50发车) (3) 新街口户部街(羊皮巷菜场对面) 2、26、30路车站(发车时间上午9:00) (4) 龙蟠中路金润发超市对面(达美广场发车时间上午9:05)

6月5日当日狂销180套, 荣登楼市销售冠军

百家湖边最后的豪宅

30000m²顶级湖居, 88—140m²观水精品房, 0距离水岸生活, 演绎国际格调!

别人在艳羡时, 你已拥有别人在向往时, 你已在享受……

百家湖边最后一块黄金宝地, 一个对临湖豪宅的终极梦想!

双地铁纯水岸 89m²两房/104-112m²三房/127-140m²四房 精彩呈现, 房源紧俏, 敬请把握!

尊享高规格江南原生态名家湖 | 20万平方米超高层国际级水畔大型社区 | 4万平方米国际级Shopping Mall | 地铁一号线百家湖站、胜太路站 | 顶级网球场、露天游泳池

52100888 52100777 52146280 <http://www.ig100.com.cn>

接待中心/江宁开发区利源中路85号

发展商: 南京百家湖房地产有限公司 规划设计: 深圳清华苑 景观设计: A&B(香港) 建筑施工: 通州二建