

验房问答

金女士:我是2006年底收房的,准备装修的时候,发现房屋地面、墙面存在很多细小的裂缝,我可以要求开发商修理吗?房屋保修期多长?

《金楼市》:2000年颁布实施的《建筑工程质量管理条例》第三十九条规定:建设工程要实行质量保修制度。其中,建设工程承包单位在向建设单位(即房地产开发商)提交竣工验收报告时,应当出具质量保修书,明确建设工程的保修范围、保修期限和保修责任等。

该条例第四十条还对建设工程的最低保修期限做出规定:在正常使用条件下,最低保修期限为:1.基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程,为设计文件规定的该工程的合理使用年限;2.屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏为5年;3.供热与供冷系统为2个采暖期、供冷期;4.电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程为2年。

建设部在《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》和《房屋建筑工程质量保修办法》中,详细规定了房屋各个部位、部件的保修期:墙面、顶棚抹灰层脱落为1年;地面空鼓开裂、大面积起砂为1年;门窗翘裂、五金件损坏为1年;管道堵塞为2个月;卫生洁具为1年;灯具、电器开关为6个月。此外,消费者尽可能在合同附件中多规定一些其他内容,比如供热供水设施、防盗门等。内容越详细越好。

快报记者 刘果
咨询热线:
84783545;84783529

关注「河西深度救市」系列报道之一

(上接 B25 版)

抓住“区域核” 避免成“卧城”

商企之难

新店想要盈利比较困难

另一方面,足以引起市民兴趣的一批商家却迟迟“不敢对河西动手”。

一直准备在河西开店的金鹰国际目前仍未公布其入驻时间表。该集团发展部总监许华锋对记者透露,此前已与奥体多家楼盘有过接触,政府也考虑过供应地块,但目前进入时间尚未定,这取决于商业条件是否成熟、谈判条件以及政府的支持力度。

从2007年就在河西调研、谈判的香港新世界百货,目前进入河西的可能性却小了。新世界行政经理王厚诚直言,受全球经济下滑影响,一批百货供应商的产品线已深度缩紧,尤其公司在港交所上市后,承受的压力也更大,董事会已经要求“不允许新店亏本”。而河西CBD至少未来2-3年后才能成熟,目前进入不是良机。

看好前景但对目前信心不足。正如已选址河西的某大型家居卖场高层所言,对河西总部经济的前景看好,目前却还在摸索。

对症下药

吸引人气始于创造就业

商业体量庞大,商家不敢

冒进;难以聚集人气,居民不愿住。症结何在?

张鸿雁认为,对比南京河西新城、江北新市区、江宁新市区三大区就能发现,江宁居民入住、商业消费稍强,而河西、江北则略差。这是因为,江宁有产业支撑,能创造就业,进而创造消费。

“一个板块的发展,应当遵循从就业→城市空间的设置→消费、娱乐等的布置‘三步走’的发展轨迹。一个板块应有自己的‘区域核’,即集就业、生产、居住、消费、娱乐于一体,其中最核心是就业,不能吸引到就业只会使城市成为一个‘卧城’。而河西目前正是这种状况,这会对城市的交通、生活方式产生负面影响,影响城市的发展速度。”

按照张鸿雁的说法,对于河西空间的设置,在设置好产业、文化、居住等各种格局后,有关消费、娱乐等配套的布置就变得简单了。

打造特色商业生活街区

而就目前河西商业配套不尽完善的现状,张鸿雁提出,打造特色商业街,营造多功能定位的特色街区,或能弥补现有河西商业量多但人气不足的缺憾。

“可以有选择地在河西的部分区域打造出一些有特

色的商业生活街区,这些商业街区可以由多样的小街区组成,如电子一条街、服饰一条街等。利用奥体中心的资源,可以探索开设以奥体为主题的运动主题店铺。这些体现的都是一种人情味、亲近性。这种商业生活街区代表着一种新的生活方式,能充分保证人们行走在这些街区时的‘粘滞空间’。从另一个角度看,既吸引了居民停留,也部分创造了新就业机会。”

“另一方面,很多知名卖场、连锁店等在是否选择进驻河西CBD的问题上仍然观望。为吸引他们入驻,政府方面做出政策上的倾斜是必要的,诸如打包退税等招商策略均可以纳入考虑。”张鸿雁补充道。

快报记者 杨连双 葛九明

互动参与

盘活商业究竟能否吸引市民入住河西?甚而成为针对河西楼市的深层次救市之举?相关部门在此方面又作何考虑?作为事件主角之一的开发商,又该如何应对?

欢迎关注快报《金楼市》连续报道,我们将在深度采访政府、业内专家以及广大读者的前提下,同时欢迎您拨打热线:84783545,谈出您的看法。

连线苏锡常

无锡

《金楼市》迎来周年庆

第一份布点苏南各地,走“专业市场”道路的报纸专刊、第一个将房地产行业同家电、汽车等其他行业实现联动的房地产专刊、第一家针对买房人成立置业俱乐部的房地产专刊……改版后的过去一年里,《金楼市》在无锡的落地屡屡实现突破。如今,无锡《金楼市》迎来一周岁生日,十几万无锡读者见证了它的成长和成熟,它已经成为无锡人买房、卖房、装修的备读手册。



常州

当新政巧遇秋交会

当新政巧遇秋交会,又会带来一场怎样的盛宴?开发商使出浑身解数打动购房者,打折、抽奖、送车都已不是什么新鲜事儿,甚至出现了88折优惠。本次以中小户型产品为主的秋交会上,开发商推出的房子和优惠兴许能给刚性需求者带来惊喜。



苏州

常熟展会明日开锣

11月8日至10日,以“同一座城市,同一个家园”为主题的2008常熟市秋季房产展示交易会在常熟国际展览中心拉开帷幕。统计数据表明,目前已确定参展楼盘50多家,参展房源达到数百万平方米。无论从参展楼盘或是房源总量来看,都是历届常熟房展会数量最多、规模最大的一次。



君悦湖滨明日盛大开盘,恭迎莅临!

两房63万起、三房78万起买城南湖居住宅

君悦湖滨新一代高效户型

A 户型

78m²两房
空间使用效率提高10%左右

B 户型

99m²三房
空间使用效率提高15-20%左右

C 户型

118m²三房
空间使用效率提高10-15%左右

咨询热线: 025-52456000 / 52456111 / 52457979

开发商: 雨花房产 | 建筑设计: 江苏省设计院 | 景观设计: 和逸景观 | 行销代理: Highland 瀚成置业 & 万世置业