

# 新房有条“缝” 业主状告建工局

## 记者调查发现,竣工备案表并不能保证住宅合格;住宅质量监管存在盲区让人忧

新买的房子里有一条大大的“缝”,工程却拿到了相关部门的竣工备案表。昨天,记者了解到,南京未来城的业主把南京市建工局告上法庭,要求该局撤销竣工备案表。然而,在庭审过程中,建工局当庭表示,“建筑竣工验收备案仅仅是一种形式上的审查”。

记者在调查后发现,目前被开发商和业主视为“质量合格证书”的竣工备案表,其实并不能完全表明房子就是合格产品,甚至问题依旧存在——而这,正是目前质量监督体系的盲区。

### 现场:墙“缝”里能塞进拳头

业主张敏在诉状中对自己的房屋质量使用了“重大质量问题”的字眼。那么,究竟“重大”到了什么地步?昨天,在珠江路“未来城”A栋518房,记者见到了这间至今都空着的房子。

这是一个东西走向的通道。走进房内,南北墙上的两道30厘米宽的大缝赫然出现在眼前,沿着这道缝向下看,可以从5楼看到1楼大厅。

“这道缝在屋里的大缝,当初合同中并没有提到过,交付的时候突然出现了,我感到不可思议。”张敏说他后来才知道,由于他的这套房子横跨了两栋楼,所以才有了这道缝。

屋顶也是让业主们感到愤怒的地方。张敏的邻居告诉记者,当初售楼小姐说房子一共6层。可是当房子交付时,5楼变成顶楼,上面一层没有了。结果是,“外面下大雨,屋里下小雨”。

除此之外的一些小毛病也让张敏头疼不已:窗户朝东南方向变成了朝西南方向,阳台变成了图纸上本没有的简易“空调架”(据记者了解,已经有“未来城”其他业主因“空调架”问题将开发商诉上法院,并在一审中获得了赔偿,目前案件在二审中)……

“这个80平米不到的房子,是2004年6月花57万元买下的。没想到交房快1年了,我一天都没法住。”张敏说。

### 业主:状告建工局要求收回备案表

张敏在递交给法院的诉状中称,开发商交付的房屋中多处出现重大质量问题,但是这样的房屋却通过了南京市建工局的建筑竣工验收备案。他认为建工局显然没有尽到严格审查的义务,法院应当撤销这份建筑竣工验收备案表。

昨天的庭审中,张敏的代理人指着建工局发放的备案表说,在一排验收专家的签名中,众多专家的签名笔迹竟然是一模一样的,这让人怀疑备案表的真伪。另外,备案表上出现的开工竣工日期多处不一致。另外,仅仅在备案表上反映出来的一些日期,就是违法的。比如上面写着:“未来城”的开工日期是2003年12月21日,而图纸审查日期却是2004年4月2日,获得建筑许可证的日期是2004年1月19日。

作为被告的市建工局方面说,开发商所交的各项材料齐全,手续完备,而且符合法律规定,因此建工局按规定发放了备案表。对于业主们提出的备案表上的种种问题,他们说,建筑竣工验收备案,仅仅是一种形式上的审查,他们不是专业人士,无法辨别签名的真伪,所以签名的真伪不属于形式审查的范围。“你们认为签名是伪造的,要拿出证据来,没有进行笔迹鉴定就不能说是伪造的。”

同样作为第三人的开发商也参加了庭审,他们认为

当初提交的各项材料是完备合法的。

目前此案仍在审理中。

### 调查:质量监督站对质量不负直接责任

未来城的不少业主认为,开发商拿到政府部门的备案表,就意味着工程质量没有问题;质监站既然是监督部门,就该为质量负责——类似的观点,在南京市民中普遍存在。

然而,现实的情况却是:质监站其实并不对质量负直接责任。南京市建筑安装工程质量监督站对外公开的一份官方说明资料记载,南京市工程施工质量验收办法的演变从2000年开始,前后共分为两个阶段:在此之前的竣工验收办法,其核心是施工企业技术负责人组织企业有关部门检验评定工程质量等级,质量监督机构核定工程质量等级,签发《单位工程质量合格证书》或《单位工程质量优良证书》。在此之后,建设部根据《建设工程质量管理条例》制定的《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收暂行规定》,其核心是工程建设单位组织工程各参建单位按照法定的标准和程序进行验收,且验收合格后,工程即可交付使用。而质量监督机构则对验收的组织形式、验收程序、执行验收标准是否符合要求进行监督。

从介绍可以看出,政府部门只是对工程的质量进行资料备案,此前的合格证书已经取消。另外,在2005年以前,南京在工程质量监

督过程中,采用的是抽检的方式,只要抽检合格,就可以备案。

### 专家:建工局没有尽到严格审查义务

对于开发商提出的竣工验收备案登记申请,建工局只要进行形式上的审查就可以了。

江苏省委党校法学教授沈林荣认为,行政机关的形式审查,除了要审查文件本身有无伪造之外,还应当查看文件是否存在瑕疵、缺陷,例如填写是否符合要求等等。该案中建工局的备案表当中,存在签名和日期上的明显瑕疵,足以证明建工局并没有尽到严格的审查义务。“根据建设部颁布的第78号令《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》第11条:建设单位采用虚假证明文件办理工程竣工验收备案的,工程竣工验收无效,备案机关责令停止使用,重新组织竣工验收,处20万元以上50万元以下罚款;构成犯罪的,依法追究刑事责任。那么来说,不论建工局是否该为业主的损失承担责任,开发商也难以逃脱责任。”

而南京苏鼎房地产研究所所长宋坚昨天说,根据记者提供的情况,现场的裂缝属于结构缝,在建筑中普遍存在。只是楼盘在施工过程中,应该用麻丝等软材料填充好。开发商也应该在出现问题后,积极负责维修,在交付的房子里,能看出这样的裂缝是不应该的。



“未来城”一房屋存在缝隙

### 【记者手记】

## 质量监管盲区 究竟谁来填补

质量监督站出具的工程备案表,并不能说明房子就没有问题。如此一来,倒让记者感到问题严重。

房地产消费是普通人一生中最高贵的消费,占了一个家庭几十年的积蓄。在构建新的家庭梦想的时候,买房人都希望住得安心、塌实。而未来城业主碰到的“质量”问题,相信会得到每一个购房者同情,其维权的举措也势必得到尊重。

但在同情之余,一个更严重的问题产生了:究竟谁来为我们的房子质量把关?在这个问题上,我们更希望在目前房地产刚刚起步,开发商普遍素质并不很高的情况下,政府切实承担起监管的责任,而不能早早脱身,更不能甩手不管。相关部门要做的,是把问题调查清楚,帮助购房者维护权利。

同时,通过这件事,我们也看到了当前验房师存在的必要。在具体到每一套住宅质量监管出现盲区的时候,请个验房师帮助验房,确实是个办法。

### 【事件进展】

## “生活南京”博客全程记录

9月16日,张敏以“搏弈”的网名,登录快报“生活南京”(www.lifenanjing.com.cn)网站的官方博客,开辟了一个名叫“新房维权时代”的个人博客。

在开篇文章《我们的使命》一文中,他写道:本博客的存在是以房产维权为使命。昨天他告诉记者:“我们业主在维权时,感到很孤独很困难。在倾诉的同时,我想让更多的朋友看到我们的努力,让更多的正在为房产维权的人们联合起来,交流经验。快报‘生活南京’网站的的博客栏目很有影响力,我当然选择这里安家。”

接下来的维权过程中,张敏将对所有细节进行全程记载,并发表在博客上,与网民分享。“将近一年的时间,为了打官司,我已经搜集了300多份文字证据,200多份音像证据。接下来,我将陆续把适合公开的证据公布在博客里,让大家来发表看法!”

快报记者 马乐乐



**清华阳光**  
TSINGHUA SOLAR

# 真芯英雄 实力见证

## 清华阳光——五项大奖集于一身




中国名牌 国家免检

### 清华阳光冠中冠——太阳能的真芯英雄

20年技术沉淀,两代人科技结晶

独有“Tri-Tube管中管”,具有一颗超强内管芯,上市两年来,博得数十万消费者青睐!代表太阳能热水器行业的潮流与发展,推动太阳能热水器进入有芯时代!

**专营店**

南京: 025-52302918  
镇江: 0511-4490317  
无锡: 0510-85132090  
江阴: 0510-86897268  
宜兴: 0510-87943844  
常州: 0519-8528706  
苏州: 0512-65136847  
南通: 0513-85112805  
兴化: 0523-3227210  
盐城: 0515-8039210  
宿迁: 0527-8109238  
泰州: 0523-2050111  
淮安: 0523-2092558  
连云港: 0518-7313617  
徐州: 0516-82382888  
张家港: 0512-58218795

**江苏以下区域招商: 阜宁 东台 射阳 仪征**

联系人: 唐先生 13601209827 010-58858875

## 为中国市场量身订造的平板数字电视

### 42寸等离子获得国家高清标准认证

近日,日立数字映像(中国)有限公司发布了最新垂直1080×水平1280像素的42英寸高清等离子电视(42PD99001C)即将上市的消息,并且这款新品等离子已于日前获得了国家高清标准认证。

这款新品42PD99001C等离子电视充分体现了日立的技术优势,也是日立专门为中国市场所研发的一款产品。其最大特点是充分应用了富士通日立等离子屏幕工厂的ALIS技术特长,使原素的像素达到了垂直1080×水平1280,完全满足高清的要求。

为了2007年1月正式实施的中国数字电视高清标准要求等离子的清晰度必须在垂直和水平方向同时达到720电视线,为此,日立原有的ALIS屏幕的基础上专门为中国市场研发了这款1280×1080像素的ALIS等离子屏,并成功获得国家高清标准认证。

### 日立遥控机首次亮相中国市场

这款42PD99001C垂直1080×水平1280像素的高清等离子除了配备了

## 日立ALIS等离子再添高清1080新品

HDMI数字接口以满足今后消费者同时接驳高清数字机顶盒及高清影碟机或其他高清数字设备的要求外,还配备了可以和普通数码相机相连接的USB接口,并有SD卡插槽,可驱动功能齐全,并且前面端口的设计,更便于消费者随时接插。

这款等离子电视机的外观上也充分满足了消费者所要求的高档感和时尚感。除了延续日立一贯的简约、经济的特点配备可遥控旋转的底座外,此次和新品一起上市的还有特别为消费者设计的可遥控旋转的电视柜。这一国内首创新的设计,将进一步提升该款等离子电视在客厅摆场时的高档品位。

在此款42英寸垂直1080×水平1280像素的高清等离子电视的基础上,日立近期将进一步推出50英寸的高清等离子,不断丰富等离子电视的产品阵容,提高等离子电视的清晰度,形成日立特有的从42英寸、50英寸、55英寸以及今后60英寸的ALIS百万像素以上等离子产品线,最大程度地满足消费者对大屏等离子电视的需求。

