

本期楼盘:雷丁 TOWN; 主要问题:渗水等 20 处; 处理态度:不够积极

不是质监站查出的,就不要大修?

[验房背景]

提前一年就报名验房了

2007年5月,葛女士在位于江宁方山附近的雷丁TOWN买了一套215平方米的联排别墅,总价130多万元。根据双方签订的商品房买卖合同上的约定,这套房子将于2008年5月交付。

此前,葛女士对快报《金楼市》免费验房早有关注,电话报名最早可追溯到2008年1月。然而,在那次报名电话打了没几天,她就接到了开发商寄来的“延期交房通知书”,称“连续暴雨这一不可抗拒的自然灾害因素导致工程进度跟不上,约定的交房时间将后延。”记者依稀记得,当时葛女士又连续打来两次电话,及时告知了这一情况,并约定“确定收房时间时,会再次打电话提前预约”。

没想到的是,交房一拖就是一年,直到今年4月18日,葛女士才接到通知,并被要求当天去收房。“从接到延期交房通知以来,我们就在担心,会不会是开发商工程出了什么问题?开发商会不会降低工程标准和质量呢?”忧心忡忡的葛女士此后多次致电《金楼市》,联系免费验房的事,即使在已验过一次后,她仍希望《金楼市》免费验房专家能过去为其复验一次。

[现场实录]

20多处问题基本属实

上周,记者和南京知名验房师丁渤一起陪同葛女士赶赴现场,对该套房子进行二次验房。在见到记者和验房师,葛女士难掩内心的开心和激动,一边讲述收房过程中的担忧,一边把购房合同和第一次验房的报告单递给记者。

从购房合同中,记者证实了这套房子延期交付的事实。关于延期交房的赔款问题,葛女士称,开发商已经答应按合同约定方式赔偿,但要在业主去房产局过户的时候支付赔款。而在葛女士提供的第一次验房报告单上,记者看到,上面载明了大大小小20多处问题,包括渗水、高低差、空鼓、开裂等。这些问题也是葛女士最放心不下的,一见面就向验房师询问解决的办法,验房过程中也始终紧跟着验房师,生怕错过每句话。

在给整套房子做了全面“体检”之后,验房师发现葛女士手中的验房报告单中的问题基本都存在。

渗水问题“小修”过

“第一次验房时,我最担心的就是渗水,也曾重点就这个问题和物业及开发商多次交涉。但开发商配合整改的态度不积极,而我们又不清楚到底怎么整改才正确。”葛女士迫不及待地提出了自己的担忧。

葛女士的担忧。

葛女士询问到场的物业时,对方称已将问题反映给开发商,他不知道有没有修过。葛女士又给开发商的人打电话,得到的答复是:“验房报告单反映的问题不是来自质监站,没有必要大修,已派人小修了一下,所以业主没看出来。”

在验房师陪同查看下,葛女士明白了“小修”是怎么回事。以二楼南卧室里的渗水点为例,这里有两处渗水,一是南墙的外墙,一是露台渗漏导致卧室通往露台的门洞下墙根有渗水痕迹。在露台上,的确有刷了一层淡黄色的油漆一样的材料。验房师介绍说,这是一种防水胶,也就是开发商所说的“小修”。

验房师提醒,这不是根治渗水的办法:首先这种材料在表层容易老化,其次,业主装修房屋时也容易将其破坏,原来的渗水点难免会再渗漏。正确的方法是,找出渗水点,凿开外墙或露台,用堵漏王填充后恢复墙面,再进行连续淋水或蓄水试验,直到不再渗水为止。

[验房师点评]

“一房一验”流于形式

在验收中,我们发现一楼客厅中央和二楼北卧室东南角地面上各有一个地方明显下凹,而在凹槽中间有工程验收的测高标记。很显然,这是



露台墙根渗水

被处理过的检测点

一房一验过程中测量几何空间极差留下的。

根据《江苏省住宅工程质量分户验收规则》,质监站要求施工单位分户验收时需任意抽取5个以上的点测量房间水平高差,测量部位一般在距墙角(纵横墙交界处)500mm处及房间几何中心处。

从现场来看,施工单位显然已将这硬性理解为,只要这个五个点的数据合格就算通过验收了。我们看到二楼北卧室内的凹槽所在的H3点,其实是施工单位为数据合格,故意将地面磨低造成的。更有趣的是,一楼客厅由三块板构成,施工单位却以一块板来取5个点测量,中央的那个测量

点也被磨低,“一房一验”在施工单位这里已严重走样。

——南京著名验房师 丁渤
主持人:快报记者 刘果
漫画 俞晓翔

■ 报名贴士

你是否也是即将收房的业主?你家是否也有同样的问题?对验房报告你有什么观点?此外,如果你有验房需要,如果你收房中遇到难题需要咨询,如果你的收房过程有故事要说,都可以与我们联系。

互动专线:
84783545

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) 13611510768

周六、周日上午江北8:50 发车

恒辉翡翠城→万江共和新城→钱塘望景花园→明发滨江新城→旭日爱上城→天华硅谷→泰山·天然居→金泉·泰来苑→华侨绿洲→南京国际工商贸城(商铺投资)→天润城→华欧国际友好城

周六、周日江宁上午8:50 发车

江宁:武夷水岸家园→青山湾花园→武夷绿洲→丹佛小镇→百家湖国际花园

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(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 发车)



MORESPACE
MORECREATIONS
百变空间 创意由你

爱上城全新2期 80-102m²百变创意户型六月公开

观念不能代替生活
主义不能改变现实
居住的空间当然可以不拘一格
英雄所见略同
灵感却稍纵即逝
有多少种变化的思想
就有多少种创意的生活



+86-25-58492299 58493399

中国首家24小时服务热线

地址:南京市大桥北路69号(大桥北路和柳州路交汇处西南角) | 投资商:RSUN 弘阳集团 | 开发商:红太阳地产 | 景观设计:南京台城景观公司