

《金楼市》“免费验房”系列报道之五十三

本期楼盘:香山美墅;主要问题:不同性质裂缝 10 多条;开发商态度:现场承诺整修

房子裂缝有N种影响轻重各不同

验房背景

算准了时间报名

在报名参加《金楼市》免费验房的众多读者中,周先生是幸运的。在报名当周即获得了安排。获悉这个消息后,周先生神秘一笑:“我和你们在同一栋楼里办公,很早就关注到你们这个栏目了,算准了时间报名的呢。”

闲聊中,记者发现,周先生不仅对《金楼市》及“免费验房”栏目深有所了解,且早在2006年就有了验房意识和实践。当时,他购买的是城南阅城国际的房子,2007年买的香山美墅这套房子已经是二次置业了。

“那时对收房一点都不懂,也是看了快报的报道才有了验房意识,于是找了外面的验房公司,结果发现不少问题。”周先生表示,第一次置业经历让他长了不少知识,验房意识也更强了,参加《金楼市》免费验房是“志在必得”。

现场实录

客厅地板开裂了

在周先生家的客厅,地面中间的一条裂缝引起了验房师注意。由于地面粉尘较多,加上裂缝细小,非专业人士并不是很容易辨认。但在验房师拿着一瓶水沿着裂缝浇了下去后,地面上的这条裂缝“原形毕露”,变得清晰可见。

记者发现,这条裂缝为南北走向,有2米多长,并不是很宽。验房师丁渤表示,虽然仅从现场的仪器勘测还不能确定究竟是哪种类型的裂缝,但可以排除找平层开裂的可能性。依据有两点:一是,这条裂缝是有规则的;二是,裂缝周边没有空鼓现象。“逐一排除后,是贯穿性裂缝的可能性就比较大,为此,整修的方式肯定不能是简单地重做找平层。”他提醒业主,最好在质监站开槽灌水,一定时间后看楼下是否渗漏,确定裂缝的性质,然后再提供对应的维修方案。

除了客厅地面上的这条裂缝外,验房师还在房间墙面、阁楼斜梁、窗台等位置发现了不少细微的温度缝、斜梁裂缝、八字缝等不同性质的10多条裂缝。



有话要说

“这个楼盘环境和位置相对都不错,不知是受山体地质影响,还是施工单位本身问题,本次现场看的两套房子都存在楼板瑕疵,业主需要长期注意观察这些裂缝的变化。”

——验房师丁渤

“对房子总体质量比较满意,但想到客厅地面上的那条裂缝,心里又好比浇了盆冷水。”

——周先生

“买房无忧”系列报道之九十四

认购书能不签是最好 不得不签就得多留心

[典型案例] 计价方式谈不拢 业主要求退定金

前段时间,赵先生与某房地产开发有限公司订立商品房认购书,合同约定:赵先生预订房地产开发有限公司开发的商品房一套,商品房面积120平方米,每平方米价款为9500元,并约定双方于5月初签订商品房预售合同,赵先生随后交纳了定金4万元。5月初,赵先生如约前往房地产公司商订合同订立事宜,但在

订立商品房预售合同过程中,赵先生要求按套内使用面积计价,而开发商原定的是按建筑面积计价,而认购书对此未作规定,结果双方发生争议,当天未订立商品房预售合同。随后,赵先生以计价方式条款无法达成一致而未签订商品房预售合同为由,诉至法院要求开发商退还定金。结果,法院支持了赵先生的诉讼请求。

[关键词] 商品房买卖认购协议

是指商品房买卖双方当事人在订立正式的商品房买卖合同之前所签订的一种法律文书,约定将来订立正式的房屋买卖合同,是对双方买卖房屋有关事宜进行初步的法律确认和书面见证。而且往往以

一定数额的定金作为协议的担保。在实践中,商品房买卖合同的内容主要有双方当事人基本情况;房屋基本情况(含位置、面积、定金或部分购房款的交付等);价款计算;订立正式购房合同的时限约定。

[律师出马] 认购书≠预售合同

(本期律师:江苏维世德律师事务所李军律师)

商品房认购书的性质如何?是预售合同本身还是一个独立的合同?李律师认为,如果商品房认购书具备了商品房买卖合同的主要内容,并且出卖人已经按照约定收受购房款的,该认购书就应当认定为商品房预售合同,本案中,商品房认购书显然不具备商品房买卖合同的主要内容,如缺少房屋交付时间、产权登记时间等,所以它不是预售合同。否则,认购书就应当是一个独立的合同,是预约合同,是约定当事人有义务在一定期限内签订买卖合同。

的,是双方真实意思的表达,未违反法律规定,应认为是一种预约合同,具有法律约束力。退一步说,开发商在未取得商品房预售许可证明订立的商品房预售合同应当认定无效,但是在起诉前取得商品房预售许可证明的,可以认定有效。本案中,起诉前开发商已经取得商品房预售许可证,认购书更不存在无效的,认购书。

最终未能签订商品房预售合同是否应当承担责任,李律师认为如果当事人一方违反认购书中诚信谈判义务,不愿意签订正式的商品房预售合同,也就是违反认购书所确定的义务,应承担一定民事责任,包括缔约费用、准备履行合同所支出的合理费用、以及两种费用的利息损失等。如果双方已尽了诚信谈判的义务但仍无法就认购书以外的事项达成协议签订本约即商品房预售合同,则无需承担责任。而双方正是无法就某些条款达成协议,故无需承担责任。

认购书签订时开发商尚未取得商品房预售许可证是否会影响认购书的效力?以及最终未能签订商品房预售合同应当承担何种责任?李律师认为,一些开发商在未取得商品房预售许可证的条件下,无法和购房者签订正式的商品房预售合同,但又急需资金运转,于是,认购书就被炮制出来了,本案中的认购书由双方在平等自愿的基础上,经过协商一致签订

[特别提醒] 签认购书要多留心

针对本案,李律师认为主要有几点启示,第一,签订商品房认购书时一定要考察开发商的信誉和实力,可以咨询有关部门询问投诉情况,以及了解有无取得商品房预售许可证和国有土地使用权证等一些开发商没有预售许可证,但又急需资金周转,就变相地与购房者订立认购书。第二,商品房认购书并不是买卖合同的必经

程序,应积极争取不与开发商订立商品房认购书,实际上,急需资金周转的开发商比我们还急,购房者应通过与开发商谈判,对这样一个无益的合同,购房者还是能不签就不签为好。第三,即使签订商品房认购书,也不要轻易地相信开发商的口头承诺,必要时,可以要求写进合同中去,同时合同的内容一定要全面。

主持人 快报记者 许延正

局部设计不合理

周先生家这套房子带有阁楼,开发商预留了楼梯,并在楼梯经过的东墙面开了两扇窗户,分别位于上下两层的中间位置。细心一点就能注意到,楼梯口上面的一扇窗口设计得并不合理。

“开窗采光通风的初衷是好的,但开窗时没有从实用角度出发,普通人根本无法够到把手开关窗户。”一米八三的验房师站着楼梯的合理位置去开窗时,发现抬手只能摸到窗户下沿,根本就不可能够到窗户把手。

而在阁楼北露台上,验房师还发现,周先生家与隔壁之间存在易攀爬的隐患。据目测,两户人家的露台距离最窄的地方只有半米左右,由于露台栏杆比较矮,两户人家现场基本是“无障碍”相通。

对于上述设计上的问题,现场配合业主验房的开发商工程部的一位工作人员也意识到了,连忙表示:“楼梯道窗户的问题确实是设计时一个失误,而露台易攀爬的问题也尽量代业主与物业沟通,针对这类露台做围挡或者封闭。”

场外连线

顶棚成了“大花脸”

为周先生验完房后,《金楼市》“免费验房”栏目还为该楼盘55幢206业主杨先生现场“诊断”了顶棚渗水问题。刚进门,就发现有两个人在现场施工,客厅顶棚上面一块1立方米的粉刷层已被铲掉,地面上全是碎屑。原来,在接到杨先生的反映后,开发商工程部门也连同施工

单位赴现场调查原因。

在现场,记者看到,没有被铲掉的地方的白色顶棚上确实有轻微的渗水之后的花斑,一块一块的,好像“大花脸”。虽然由于光线原因,不是很明显,但细细看还是能发现。现场施工人员表示,他们铲掉一块是想看看楼板有没有裂缝,事实证明没有发现裂缝。但丁渤表示,根据他们之前遇到的类似情况看,顶棚的这种渗水水渍多半是由于混凝土配比,包括后期养护不足引起细微裂缝,从而导致水渍外露。只是,这种细微裂缝一般人肉眼不可见,在上层做地平等或者物业保洁时,水会沿着这些微裂缝渗透,从而在顶棚粉刷层表面形成水渍。

他认为,这一问题直接影响顶棚美观,而长期看,水还可能会侵蚀钢筋,因此不能忽视。整修的办法是,铲掉上层的找平层,浇水找出细裂缝,然后封闭填充。

专家提醒

并非所有裂缝都可怕

丁渤告诉记者,房间内的裂缝分许多种,有的是温度缝,有的是粉刷层裂缝,有的是由混凝土配比或增加剂添加量不当引起的收缩裂缝,有的是不均匀沉降引起的结构性裂缝。但是,并非所有裂缝都影响居住安全的,比如温度缝、找平层裂缝、后浇带等裂缝并不为惧,需要注意的是贯穿性裂缝和结构性裂缝。所以业主在发现裂缝后一定要邀请相关专家做现场检测,分析出原因后区别对待。既不能等闲视之,也没必要盲目惶恐。

上期回访

雷丁TOWN回应——所提问题已开始整修

上期“免费验房”就雷丁TOWN业主葛女士家的验房现场进行了报道,发现并提出了一系列问题。记者近日连线葛女士获悉,《金楼市》“免费验房”栏目为其验房结束后,她便带着验房报告单和验房师当时提供的维权方案找到了江宁区质监站。沟通之后,质监站工作人员答应出面督促并监督开发商给予整改。次日,开发商施工单位人员即联系了葛女士,同时就验房报告单所反映的问题逐一开始整改,目前整改工作还在进行中。

另外,上期验房报告见报后,该楼盘其他业主纷纷致电《金楼市》寻求咨询帮助。其中,2幢104业主吕先生重点反映了自家烟道的问题,表示开发商的现场设计,让烟道很难使用起来。记者也将业主的这些意见反映给了开发商,开发商办公室的一位负责人表示:“对于业主收房中发现的问题,确实在相关规定和标准之内的,会全力配合整修,确保业主顺利拿房。”

主持人 快报记者 刘果

与你互动

登录“非主楼”报名验房

“免费验房”服务大升级,网络互动方式已经亮相。你是否也是即将收房的业主?你家是否也有同样的问题?你都可以登录论坛与我们沟通。在网络平台上,你将看到验房报告背后的故事,以及更多的内幕。

论坛:登录 <http://bbs.dsqq.cn> 点击“网上快报”进入“非主楼”论坛
专线:84783545

城北好房推荐榜

大地·伊丽雅特湾七月初加推金牌双景三房

成绩单:年初,项目特价房一经推出就售之一空。以3月16日为例,当天大地·伊丽雅特湾销售17套。据悉,大地·伊丽雅特湾110-128平方米金牌双景三房即将在七月初推出。

产品看点:大地·伊丽雅特湾地处城北醇熟生活区,项目周边配套齐全,超市卖场近在咫尺;金融网点遍布周围;学校医院环伺周边;同时社区自带25万平方米大型商业配套,便捷生活触手可及。交通方面更是畅通便利,多条公交线路构建庞大快捷的城市出行网,地铁一号线迈

泉桥站近在咫尺,一号线北延第一站出口就位于大地·伊丽雅特湾绿地广场附近。

大地·伊丽雅特湾即将推出的10栋和11栋占据了小区的绝佳位置。尤其11栋,南临低密度花园洋房,坐拥中心唯美景观,北靠大地·伊丽雅特湾绿地广场,与幕府山无遮拦相望,双面景观尽显居者大气。房型方面不仅包含了前期热销的110平方米三室两厅,同时还有舒适性更强的128平方米房型。因为该户型三室朝南设计通明,且主卧自带独立的储藏室和卫生间,

更显尊贵不凡。加上得天独厚的景观优势,“金牌双景三房”名至实归。

有人算了一笔账,在城北片区,90平米的两房按目前市价、最低首付20%算,首付款大约在16万左右;而大地·伊丽雅特湾128平米三房的首付约在22万左右,增加六万元左右,就可轻松多买一间南向卧房,令居住一步到位,何乐而不为?

推荐理由:无论是刚性需求购房者还是改善型需求客户,甚至投资者,在大地·伊丽雅特湾都能找到适合自己的。

世贸外滩新城:规划创造新机遇

成绩单:4月16日,项目3号国际公寓正式开盘。其后一个多月的时间,3号国际公寓第一批100多套房源就已全部售罄。据了解,在售的3号国际公寓均为精装修房源,目前单价区间为11000-18000元/平方米。

产品看点:有世茂外滩新城的业主曾这样评价自己所住的小区:“很多人每日都在钢筋大厦的牢笼里忙碌,但这里是自己居家的场所,放眼绿色生机,满目郁郁葱葱。”世茂外滩新城目前在售房源为3号楼王,共500多套,户型方面有

93-300平方米共11种,这批房源中有样板间的房型为:99平方米的一房、146平方米的二房和174平方米三房。

推荐理由:未来呼之欲出的“南京外滩”和滨江商务商贸中心,必然会从规划上为世贸外滩新城带来新升值机遇。

卢龙山庄:山景水景都兼备

成绩单:就在不久前的6月1日,卢龙山庄以日销售32套成绩再次进入南京楼市楼盘销售榜的前三名。

产品看点:卢龙山庄的最大亮点与核心价值,莫过于项目周边山、水、城、林带来的自

然景观和历史气息。挹江门、仪凤门、阅江楼、天妃宫、绣球公园、小桃园……众多的历史人文遗迹烘托了卢龙山庄的价值。项目在售楼三期小高层及高层房源,均价约在8400元/平方米左右。在售主力户型约为

130、140平方米左右的三房。当前剩余房源还有200多套。

推荐理由:作为主城区为数不多的,拥有在山、水、城、林兼备的景观优势下,卢龙山庄达到了项目与周边景区完美融合的效果。