

渗水最常见,顶楼、地下室需关注 暴雨考问楼盘品质

南京的夏季不仅闷热,雨水也特别多。尤其是这几天,“苏拉”“达维”刚刚离开南京,“海葵”又带来狂风暴雨。而连日的暴雨,也凸显了不少楼盘的质量问题,特别是渗水最为常见。

雨后,卧室墙壁成了水幕

张女士前几年在仙林翠谷购买了一套别墅,买房时开发商承诺品质肯定没问题,于是去年底没仔细检查就收房了。她告诉记者,房屋的墙壁上隐约有水渍,但开发商不承认是水渍。张女士相信了这种说法。今年夏天装修时,一场暴雨让房子露出了真面目。“前几天暴雨后,我发现卧室墙面大面积渗水,开发商承认了是外墙问题,目前正在维修。我打算维修后再请验房师来验房。”张女士颇为后怕。

验房师丁渤告诉记者,外墙渗水原因很复杂,要找到渗水的原因,维修难度较大。开发商通常的维修办法是用防水胶涂在外墙,但是这个办法治标不治本。

窗台、顶楼是重灾区

“窗台渗水在验房中也非常常见。”丁渤分析说,窗框渗水有四种情况,一是密封胶没有打好,二是预埋件局部不平,三是窗台有裂缝,四是局部窗框护角抹灰不平,与周边结合不够密实。如果开发商整改后碰到晴好天气怎么验收?验房师透露:用水龙头对冲,“这只适用于低楼层单位和部分角度合适的窗框。”此外,顶楼渗水的问题也比较常见。丁渤表示,顶楼渗水维修更是困

难。前两年,城东某楼盘交付后,业主发现几栋楼顶层严重渗水,将顶层的局部打开后重新做防水,才彻底杜绝了渗水的情况。

雨后地下室长蘑菇

一些小区的地下车库和地下室也是重灾区。家住江宁某小区的业主赵小姐吐槽说,地下室一到雨季就渗水,甚至长出蘑菇。也有业主称地下室太潮湿,电梯受潮而停运。丁渤表示,这种情况下,地下室的防水一定要重新做,这是一个很大的工程。

连日的大风大雨,还暴露了一些小区排水系统的问题。江宁区翠屏湾花园城的一些业主就在暴雨后发微博称,23栋与24栋地势低洼,还没有排水系统,只要下暴雨必淹。丁渤建议业主在检查房屋渗水情况时也要对道路、地下停车场有无积水、电梯有因此二无法正常使用时等方面进行检查。

■小贴士 房屋漏水如何维权

江苏东恒律师事务所汤圣泉律师表示,根据《建设工程质量管理条例》第四十条规定,在正常使用条件下,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最低保修期限为5年。在规定的保修期限内,房屋出现漏水漏雨等问题由开发商维修。超过保修期后共用部位、共用设施设备发生损坏可以由业委会组织业主大会征得三分之二业主同意后,并经专有部分占建筑物总面积三分之二的业主同意后使用维修资金维修。

现代快报记者 周彤

(上接B24版)

■调查结果二

仅大中型房企有“绿色通道”

据了解,此前由于受制于严厉的调控,近两年房地产开发贷款的规模和审批均受到控制。而就在7月底,银监会主席尚福林再次强调继续强化房地产贷款风险防控,加强房地产信托风险管理。

仅从融资成本上看,银行贷款显然是开发商的第一选择,那么银行确定房地产开发贷款的融资计划究竟需什么程序呢?

“总行每季度会给一定的开发贷款配额。但对于请贷的开发商,实行名单制方式,需总行核准。如果申请贷款企业在既有名单中,分行可放款,如果之前贷款部分已偿还,再申请可考虑直接放贷。如果申请企

业不在既有名单中,分行需向总行提交材料由总行核准。”一国有股份制银行南京分行相关负责人表示。一股份制银行南京分行相关负责人告诉记者,该行房地产开发贷款的授信主体以大中型房企为主,并同时支持国家鼓励发展的保障性住房建设。“具有这样一些标准,比如重点支持市场占有率高、管理规范、品牌优势明显的房企;支持土地成本优势明显、资本金比例高、完工风险可控的项目;项目位置优越、所属区域受调控政策影响较小,且刚性需求大,能办理有效抵押,可实现封闭操作,且贷款抵押率较低的项目。”

■调查结果三

开发贷款平均审批周期无明显变化

对于开发商来说,除资质的严格要求外,申请银行贷款另一个重要的不便之处在于审批周期偏长、下款速度偏慢,那些急需资金周转的开发商此时就只能转向房地产信托、房地产基金、或是民间借贷来缓解燃眉之急。那么,两度降息后,开发贷款的利率是否有了浮动,开发贷款计划的审批周期是否也发生了变化了呢?

一家股份制银行南京分行相关负责人表示,该行对于项目审批有时效要求,根据项目授信审批授权不同、审批流程不同,所需时间不同。目前,该行审批权限内的房地产开发项目,在授信资料齐全的前提下,一般情况下三周之内审批结束。同时,审批效率与授信资料的完整性、合规性、项目复杂程度以及操作难易程度密切相关。无论降息前,还是降息后,该行从未放松对房地产开发贷款项目审查审批的要

求,目前审批平均周期无明显变化。

对于具体贷款计划的利率制定,该负责人也坦言,主要根据房地产企业的议价能力,兼顾考虑项目建设成本、风险程度以及操作难易程度等多种因素,综合制定利率水平。“目前我行房地产开发贷款平均利率水平控制在基准利率上浮10%左右,对于我行大力支持的保障性住房项目,利率适当优惠,不同项目贷款利率均控制在基准利率上浮20%以内。”

一家国有股份制银行南京分行相关负责人向记者介绍说,开发贷款的审批周期同样实行名单制管理,已经审批成功过的,审批周期2个月,新增加的企业,必须先核准,周期比较长。“至于目前的开发贷利率,一般是基准利率基础上针对企业资质不同上浮,通常对优质企业上浮30%,对一般企业上浮40%以上。”

■专家观点

经济继续低迷,货币政策就会继续宽松

对于渣打提到房企融资缓解改善的问题,一位熟悉房地产信托和基金业务的资深业内人士告诉记者,这主要仍然针对那些大中型开发商而言,事实上,今年以来,南京依然有中小开发商通过房地产信托或者基金手段在进行融资,但值得注意的是,一些在降息前已通过房地产信托或是基金融资的开发商也坦言,如果不是当时项目亟待资金注入,他们显然更愿意选择成本

更低的银行贷款,一般来说,一项融资计划的审批周期由短到长为房地产信托<房地产基金<银行贷款。

对此,南京中原地产研究总监张君分析表示,渣打银行所提到的较为符合市场现状,“只要实体经济还是低迷,宽松就会持续,因为流动性增加了,市场上钱多了,开发商的资金成本肯定下降。”

现代快报记者 葛九明

苏宁环球 威尼斯水城
Perfume Garden 提香花园
品质改善季 第二季 花园洋房
再获金陵7月销冠 墅级洋房风靡今夏
地铁新街口北8站
[私密入户花园 * 93-140m²花园洋房暑期更清凉]

滨江地铁首站,意式风情低密度品质住区
VIP/58402020 58579999
低风险、稳收益,吸金地铁旺铺,投资首选!

现场售楼处: 132、151、175、636、175 区间、132 区间至 [威尼斯水城站] 下车即达
桥北售楼处: 131、136 区间、174、174 区间、636、637、183、D2、D3、D4 至红太阳华东 MALL 北站即达
现场售楼处: 南京市柳洲路198号 桥北售楼处: 南京市大桥北路77号(原天润城售楼处)

看房客户均有机会获得「凉夏游泳券」!数量有限,赠完为止!