

# 买到“房漏漏”的恒基业主们该有多糟心啊 海葵刚去，启德又来

正值台风季，“苏拉”“达维”“海葵”先后给南京带来狂风暴雨，给一批即将交付的新楼盘带来严峻的考验。7月起，位于仙林的恒基玲珑翠谷的部分业主先后发现：几场暴雨过后，在建的两栋楼的顶楼均出现不同程度的漏水和渗水。眼看台风“启德”又来了，这让业主们很纠结：这房子还能收吗？

□现代快报记者 方宇 实习生 马文煜

## ■业主投诉

### 罕见！两栋楼顶楼户户渗水

刘先生（化名）投诉到快报金楼市热线，前几天大雨，由于担心顶楼渗水问题，他到自家的房子里看了看。结果，眼前所见让他大为震惊。“从9栋的东边户一直走到我家，整个9栋顶楼都有漏水问题。以我家为例，主卧、次卧飘窗附近大面积渗水，甚至局部出现滴水。客厅靠阳台门附近的墙壁、赠送空间靠厕所的墙壁也有渗水现象。这房子以后还能住吗？”

无独有偶，李小姐（化名）所买的6栋的顶楼也出现了同样的现象。“虽然七月已经有业主反映顶楼渗水，但是我都还没有放在心上。上周日刚旅游回来，听说南京刚下过大雨，我就赶紧跑去工地看，结果心都凉了。走过顶楼的每家每户，发现全部漏水，有些还十分严重。”

她还爆料说，在现场竟然发现有工人在

给漏水的地方刷涂料，试图掩盖水渍。“工人还算老实，直接回答我说，下一次雨就漏一次，然后他就刷一次墙。”听到工人的回答，李小姐当时十分气愤，直接找到置业顾问，但置业顾问说他们也只是代理公司卖房的，这个问题早就和开发商反映过多次，可开发商回答说：这个问题以后不要再见了，正在讨论当中。所以他们也很无奈。

“6栋顶楼每家都漏了，无一幸免！漏得最严重的是坡顶和平顶的交接处，惨不忍睹啊！边户更惨！”6栋的另外一位业主看过现场之后直摇头。

记者了解到，恒基玲珑翠谷去年开盘，首期推出5、6、7、9栋四栋房源共150套，预计2013年1月31日交付，距离现在还有5个月左右的时间。

## ■记者调查

### 工地已被封堵不让随便进出

9栋顶楼的一位业主刘小姐（化名）告诉记者，大概在今年7月16日她发现了顶层渗水的现象，于是找到开发商，结果直到8月3日才看见恒基方面的回复，“目前我司该楼盘尚未进入交付期，项目各项工程工作尚未完成，正处于正常推进阶段，故此状态并不代表最终交付之标准。我司会严格遵守交付时间，规范操作，并以严谨、专业之工作态度，在交付时间内提供各项指标优良之住宅予业主。”

答复不能让业主们感到满意，随后，部分业主给开发商发过邮件，但一直没有回复。后来，有业主直接去找开发商，一位负责人告诉他们，公司正在研究方案，让他们再等等。还有业主透露说，目前施工现场已经不再对业主开放，业主想要进去看房子，会被施工现场的人阻拦。

8月15日，记者来到项目现场，果然遭到拒绝。

8月16日上午，9栋的一位业主联系上开发商的一位负责人询问漏水房屋是否已经开始大面积整改，该人士坦言，目前还没有开始整改，本周六，他们会约施工方、业主代表和

开发商一起三方讨论具体的整改事宜。

当天，记者再次前往该楼盘工地现场查看，再次遭到拒绝。记者看到售楼处旁的工地大门紧锁，里面也围起了高约两米的木板，根本无法进入。之后记者绕着工地走了一圈，也没能找到可以进去的地方。于是记者又来到了位于文澜路旁的售楼处。在现场，记者发现，出现顶楼漏水情况的9幢还有两套顶层的房子没有售出，记者表现出有购买意向之后，售楼处的工作人员开始了热情的介绍，当记者表示想看看样板间时，该人员告诉记者，由于他们样板间是直接做在了房子里，但因为现在整个现场都在紧张施工，工地被围起来了，不能进去。当记者表示很想看一下自己看中的9幢时，该工作人员只是让记者透过售楼处的玻璃，远远的眺望，并告知记者可以在网上看到一些房屋的信息。

随后，记者也联系上了开发商的一位负责人，该人士称，“我们也在积极地督促施工方进行整改，目前具体的整改维修方案还没有出来，施工方还在研究之中。作为开发商，我们会监督他们的整改结果的。”

## ■验房师分析

### 渗漏水原因和维修都很复杂

什么情况下会发生顶楼多套房屋的渗漏情况？

南京市建筑设计研究院一位不愿透露姓名的人士告诉记者，“比如偷工减料，使用劣质防水材料，在相关材料规定的耐用期间发生破损；或者施工不规范，比如错缝搭接，转角及出屋面处未加铺防水层等，这些都是引起漏水的原因。”

翘楚验房韩常龙根据业主提供的情况推断说，有可能是前期的防水层没有做好。关于部分房源坡顶和平顶的接口处漏水，他认为可能是因为内部有裂缝，他建议这个裂缝开发商应当用ADS防水板完全填死。另外整个顶层也是一块大的ADS防水板，在施工的时候，应当卷边包下来，不能只做到边缘。飘窗、阳台渗水的话，则可能是因为窗胶没有打严，再或者是因为侧面的防水层没有做好。没有卷边是很常见的漏水原因，侧面的外墙防水层不卷边的

话，只要一点点水就会慢慢的渗过保温层从而让内部墙面出现水渍。这些都是常见的原因，具体还要到现场看过才能下定论。”

“这个楼盘由于目前还没有交付，所以仍存在开发商后期自检、维护的空间。”验房师丁渤认为，房顶接口处出现裂缝漏水的话，可能是由于手工操作的原因。另外，造成阳台、飘窗渗水的原因更是多种多样，不进行仔细检测的话，很难发现根本原因。现在只能说，施工方前期施工不到位，留下了缺陷，后期将会面临大量的整改维修工作。

丁渤表示，房屋渗漏水的整改是个复杂的过程，不一定能一次解决问题，后期还需要不断跟踪养护，定期复查。

如今，距离恒基玲珑翠谷交付还有五个月左右，而商品房交付的标准之一就是要满足验收备案表里的规定，届时该楼盘是否还会存在渗漏水现象，快报将继续关注。

### 《金楼市》渗漏水专线开通

质量通病”？为什么没有办法根治房屋渗漏水顽疾？

如果您的新家遭遇渗漏水烦恼，如果您对渗漏水顽疾有什么好建议，请拨打《金楼市》渗漏水热线。

84783520 84783545



各种渗水，图片由业主提供

## 特大喜讯»

# 写字楼每日2元/平米 带租约销售 年增长5% 10年真实返租金达60%

利源集团总部将迁至诚基百家湖小公馆，购买办公投资可与集团签定长达10年租赁协议。10年返租最高达60%。

以面积96.1平方米4.9米办公房为例，总价154万元。返租第一年租金2元/平米/日，年租金总额为70153~108830元，第二年至第十年租金年递增5%，十年租金总额为88万元，即实际仅支付66万元，为总额的40%。若50%按揭贷款，则累计再需19.88万元，即实际仅支付97万元，为总额的60%。贷款方式详细计算见下表：

表1 办公用房计算公式

房屋面积	96.1	平米	贷款利息	7.21%
单 价	16000	元/平米	贷款年限	10 年
总 价	1537600	元	等额本息还款供	9009.65 元
			年供	108118.2 元
首付款比例	50%			
余 款	768800	元	返租日租金(第一年)	2 元/平米/日
贷款比例	50%		年租金	70153 元
金 额	768800	元	租约期限	10 年
			年租金增长	5%

表2 累计与还贷差额及累计最大差额

	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	合计
还贷	-108118.2	-108118.2	-108118.2	...	-108118.2	-108118.2	-108118.2	-108118.2	-108118.2	-108118.2	-1081182
应收	70153.0	73600.7	77148.7	80746.9	84355.3	88000.9	91655.7	95330.5	99015.3	102700.1	882376.9
差额	81054.3	27545.6	23883.6	20221.5	16559.3	12907.3	712.1	198805.1			
累计差额	-81054.3	-53600.9	-87454.5	...	-107517.2	-108805.1					

详情 咨询 025-52100222

利源集团20周年感恩回馈

南京·江宁开发区·百家湖·利源十路