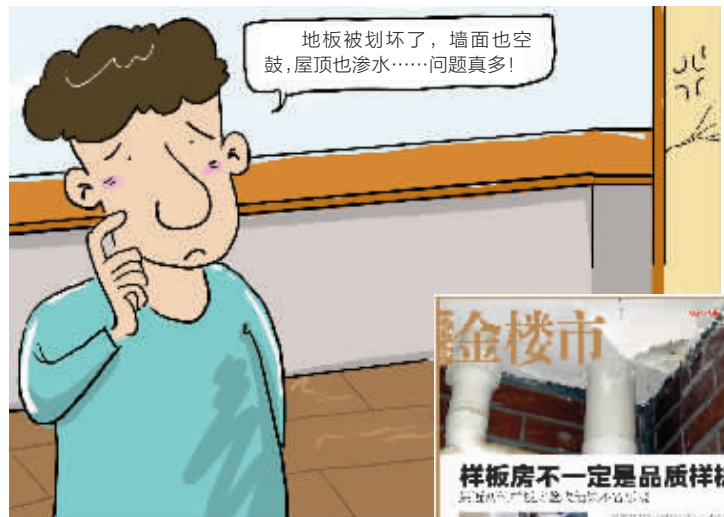


全装修房交付质量瑕疵惹人烦 维保问题起诉难

开通交付热线84783520之后,本报11月30日B17版和B20版的精装修样板房质量调查一稿持续收到读者反馈。不少业主对精装修交付房质量表示不满意。但记者调查发现,由于大多数业主投诉问题均属于质量瑕疵,属于开发商保修范围,因此法院一般不支持业主要求赔偿的诉请。

□现代快报记者 周彤



漫画 张冰洁

更多业主对交付结果不满意

与毛坯房相比,全装修房交付即可使用,不需要再劳心劳力地装修,颇受购房者的青睐。可是,尽管业主看了样板房后对自己未来的房子有着美好的期待,可是实际交付却失望颇多,有的甚至存在质量问题。

地板深浅色差严重、下水管道处有渗漏、墙纸空鼓、门框窗框参差不齐、总感觉装修材质家电品牌不值那个价……近期,某全装修房小区交付,部分业主在收房后七嘴八舌地向记者反映了上述问题。

“看样板房时,觉得装修细致、细节贴心,可是到了我交付的房子一看,各种不满意,各种

粗糙,充满了仓促交付的痕迹。”

有业主气愤地说,“监控设备偷工减料,全套只有一个探头;所有墙面均没有按照规范做底,贴了墙纸的墙面依然有很多空鼓、爆灰、破面,特别是储藏室墙面非常悲催;所有吊顶都拖浆,龟裂很多;地板几乎全部色差超标,贴脚线贴得参差不齐;电源总闸漏保共用,电表均未装,疑是临时电源……更重要的是,这些问题并非存在于我们一家,几乎是这批交付房子的共性。”甚至有业主气愤地表示,下次买房“免费送装修也不要,因为看不到隐蔽工程的质量”。

投诉大多是地板划痕等瑕疵

记者从南京的全装修房的监管部门南京建筑安装工程质量监督站了解到,目前,南京全装修房的验收规范主要是2008年8月印发的《南京市全装修住宅工程质量分户验收管理办法(试行)》。

“我们质监站主要起到监督责任。精装修验收标准都是开发公司自行组织实施,同时精装修房的保质期是从竣工验收开始的两年内。”南京建筑安装工程质量监督站办公室王主任介绍,虽然有业主投诉到质监站,但是数量不多。“一般是

业主发现问题后,先向开发商投诉,开发商如果不受理,再向质监站寻求帮助。当然,业主投诉最好能带现场的照片,质监站会安排工作人员上门查看。”

据介绍,目前投诉问题最多的就是地板的划痕问题,主要原因是施工过程中,多头并行,对已经做好的工程没有及时保护或者没有保护到位。“前段时间,有业主过来投诉,木地板出现大面积划痕,后来在我们的监督下,开发商还是很配合地将有划痕的地板整体更换了。”

律师出马

此种案例 开发商胜诉情况多

本期律师:江苏法德永衡律师事务所律师 杨焘

与毛坯房相比,在交付时,全装修房的问题和纠纷确实要多得多。“原因是双方面的,一方面是业主对全装修房的期望值会比较高,交付时看到质量瑕疵不能接受;另一方面,全装修房是大规模大批量的工装,在某些细节的处理方面确实不如自己装修那么细致。”

杨焘律师表示,并非所有的全装修房质量问题都可以拒绝收房或者索取赔偿。

一般来说,全装修房的质量问题可以分为两类情况:一类是房屋有严重质量问题,或者构成了延期交付,这类问题起诉到法院,通常会按照合同约定的延期交付违约金判令开发商赔偿,或者干脆退房。第二类则是质量瑕疵,业主对全装修房的预期很高,验房时检查出很多问题,但是起诉到法院,往往只认定属于质量瑕疵,属于开发商维保范畴,不支持赔偿请求。“目前所遇到的全装修房案例,第一类情况比较少见,大多是第二种情况。”

维保范畴内 须先收房再整改

因此,杨焘律师建议全装修房的业主,在收房时首先要明确哪些问题是属于可以拒收的问题,哪些问题是属于维保的问题。可以拒收收房的问题,一般只有严重的渗水,其他都很难构成拒收收房的理由。而如果是维保的问题,那么业主必须先收房再整改。

同样,关于全装修房的赔偿标准,如果是延期交付责任,则按合同约定的违约金计算,一般按总房价的万分之三至五不等,具体看合同约定。如果是维保导致的损失,则按维保期间该房屋同地段同类新房屋的租金计算损失。

“不少业主对全装修房的品牌、型号等有异议,说和样板房的不一樣。但是开发商在全装修房的买卖合同中,一般只会写明使用的材质和品牌,而不会具体到式样和型号,这方面也没有强制性要求。因此即使业主起诉,也不会得到法律的支持。”杨焘补充说,另外,全装修房的空气质量虽然是有要求的,但是不少开发商在交付前会自行委托检测机构出具检测报告,结果都是合格的。

宏图上水庭院 对话《王的盛宴》

280-400㎡叠加联排别墅热销



争睹明星风采

12月5日当天,绿地紫峰卢米埃影城内一片人头攒动的火爆景象,超多影迷涌入只为一睹《王的盛宴》主创明星们的现场风采,著名导演陆川、著名演员秦岚、刘烨、何杜娟、吕聿来悉数到场。作为本次活动的独家冠名方,宏图地产营销总监温泉、宏图地产南京分公司副总经理周晓曼亦莅临现场,以王的国墅对话王的盛宴!

当天,宏图地产营销总监温泉上台发言,他在发言中表示:陆川导演作为中国著名电影导演、中国新生代导演中的佼佼者,与宏图地产立足本土,布局全国的发展思路恰恰不谋而合;另一方面,宏图地产至今已有14个年头,一直以来我们坚持公司的“厚道、讲理、明目”的企业文化,在这14年间,我们深刻意识到,建筑作为不动产的特性,不能仅提供居住功能,它更是家族的承载者、时光的烙印者、历史的见证

者、文化的传承者!正是因此,宏图地产时刻秉承“文化造城”的宗旨,以文化的力量助力中国民族企业的腾飞。

宏图上水庭院,坐落于城南正中心,以“城南民国第一墅”的姿态,傲视全城!东邻机场高速,南达软件大道,西到花神大道,北至郁金香路。1号线软件大道站,6站直达新街口,2站即抵南京南站,随着南京南站的通车,项目所处的大城南板块将成为长三角的一个“副中心城市”。宏图上水庭院280-400㎡叠加联排别墅,以返璞归真的沉稳气度,以原汁原味的民国风格致敬历史。

另据宏图地产负责人透露,宏图在城东的收官项目——宏图上逸园2期,12月正式公开106-168㎡六层电梯花园洋房,仅3栋,约80套左右,钜献紫金山板块,让“依山而居”的梦想轻松实现。(肖文武)

“航母”擎起城市上层生活

苏宁雅悦47-140㎡精装酒店式公寓全城热力发售

没有中心地段,就没有酒店式公寓的发展前景,没有高品质的酒店式公寓,也匹配不了城市中心稀贵的地价。城市与酒店式公寓的互相选择,既是彼此成就的关系,也是一场共赢的合作。

中央商务区是一个城市现代化的象征与标志,例如纽约曼哈顿,汇集了纽约著名的百老汇、华尔街、帝国大厦、格林威治街等;巴黎拉德方斯,也是欧洲最完善的商务区;日本东京“六本木”,成为许多走在时代尖端的人们竞相留下造访脚印的黄金区域。

新街口,作为南京的中央商务区,以聚合和掌控整个区域的人气和财富动向,演绎“中华第一商圈”的恒久价值。苏宁雅悦作为财富阶层的专属行宫,以高度契合精英居住需求并伴随城市发展应运而生。

酒店式公寓近年来备受市场宠爱,作为一种综合性很强的物业,除去地段,置业者最为看重的就是产品的完备性。苏宁雅悦,作为综合体业态之一,外观上,以全玻璃幕墙呈现时代感。面积上从47-140㎡丰富设置,其中约47㎡的经典A户型,合理布

局,前瞻实用;约85㎡的G户型,餐客厅相连,尽显自由个性空间;还有约64㎡的H户型,时尚现代的卧室,单身贵族的理想空间;约133㎡的L户型,人性布局,动静分离。在室内装饰上,皆以国际名品为配置标准,博夫曼橱柜、大金空调、汉斯格雅卫浴、西门子电器等,多角度展现国际品质生活最高境界。并献上65年产权、民用水电,为顶级居住享受锦上添花。

配套设施是酒店式公寓的关键组成部分,重要性不言而喻。服务苏宁雅悦的高力国际物业,秉承对高端阶层体贴入微的服务之心成立客户服务中心,遵循“以客为尊、以人为本”的人性化服务理念,为业主度身打造国际智能物管及酒店式生活顾问服务,以丰富的经验与素养,提供尊贵专属的服务。即将进驻综合体的诺富特酒店,是经营高端品牌酒店闻名于世的法国雅高旗下品牌,全球领先的酒店管理集团,竭诚为每一位入住的客人提供舒适的设施和周到的服务。入驻于此,亦是洞悉了苏宁雅悦在综合体之上的非凡发展潜力。

(陈思雨)

盛世公馆 限时特价50万起,压轴臻选精装现房

特大喜讯——压轴保留好房 年终双喜送礼

盛世公馆年终再续热销传奇!2012年底,为回馈前期众多客户的厚爱,引领河西名盘的完美终结,特推出 一批压轴保留臻藏房源,最后的盛宴,起能再掀追捧风暴。本周末限时特惠活动“压轴保留好房,年终双喜送礼”倾情献映。

活动期内“喜上加喜”大礼相送:1喜——买房送万元大礼包;2喜——进门即送5000元购房现金券。
精装现房,总价只需50万起,特惠直降7万元。

房源	面积(m ²)	折后总价(万元)
房源1	48.21	58.2
房源2	45.27	52
房源3	48.5	56.1
房源4	45.27	50.6
房源5	48.5	56.5

注:上述房源为特定时间内一次性付款价格

潜力地段,抄底入手高回报

位于新江东商业圈、奥体人文圈和南河生活圈三圈交汇处的盛世公馆,正处河西繁华腹地,邻金鹰、万达,宁

便捷生活交通配套,周边容积率人,出租率与租金水平毋庸置疑。总价只需50万起,折后均价1.2万/平米,相较河西动辄2、3万的单价,超值性价比令人垂涎。

优配精装,现房即用即收益

45-55平米区间一线名盘精装景观现房,看得见、摸得着,让投资购房更有谱,即买即用即刻收益。



销售热线: 6819 9111

项目地址: 河西·南湖·黄山路12号·应天大街华润果秀