

样板房“升级”成了水景房

房子过了5年质保期，责任难认定

2007年年底，南京市民于先生购买了白下区卫岗西一套凯祥花苑小区的房子，为了省去装修烦恼，于先生特意选择了一套开发商预留的精装样板间。由于当时该小区在南京属“一线”之列，再加上样板间为豪华装修，于先生为这套122平米的房子总共花费了近140万元。然而令于先生没想到的是，这套曾让他花“巨资”买来的房子，现在却因为渗水霉变等问题无法再住人，而他接下来也要为这套房子再花上一笔数额不小的维修费用。

现代快报记者 马文煜 图/文



客厅墙面已经出现了大面积的霉斑

调查

过了质保期，漏水样板房没人修

据于先生说，在他2007年刚拿房时就发现房子客厅部分墙体有潮湿的痕迹，“因为房子是二楼，当时看到潮湿，很自然想到是受一楼返潮的影响，所以也没在意。”然而随着时间的推移，于先生发现家里出现水痕的地方越来越多，面积也越来越大，客厅墙面、阳台、卧室的墙和门窗处都出现了渗水痕迹，有的渗水点已经出现了大面积的霉斑，惨不忍睹。

开发商改口称渗水是因房屋老化

于先生认为，该房虽然已过5年质保期，但漏水现象从交房之时就已发生，也确属建筑质量问题，开发商应对此负责。记者为此于本周一联系了上述负责人张莹，她在电话中表示，于先生的房子在2007年8月交付，直到2012年7月底，5年质保期内客服部都没有接到关于该房屋的报修记录，直至今年3月才接到业主于先生的投诉，漏水发生的准确时间很难认定，所以按照合同约定，开发企业是有权保留拒绝维修的。

今年3月，于先生找来了开发商一位名叫张莹的客服部负责人和开发商另一名工程部负责人来现场检查，经工程人员现场检查得出结论，房屋外墙面防水层没做好，是导致于先生家漏水的根本原因。客服部的负责人也接受了这一说法，承认是房屋质量问题导致的屋内漏水。但表示，该房屋于2007年交付，距今已过了5年保修期，所以不能为此承担维修费用。

至于房屋出现渗水的原因，张莹并不认为是由外墙面防水层质量问题引起的，“当时工程部经过勘察，于先生家的渗水完全是因为建筑历经风吹雨淋，结构老化的正常现象。”这与于先生先前对记者的说辞截然相反。此外，张莹还表示，至于维修所需的经费，业主完全可向市物业办申请维修基金。

记者随后向市物业办维修基金科的工作人员核实过，像于先生这样的情况，的确属于申请维修基金范畴。

提醒

为个人动用维修基金较难 房子有问题早申报、早处理

“小区物业的负责人告诫我，一般维修基金都是用在房屋公摊设施的后期维护上。为了你一家的问题，要动大家的维修基金，想必其他业主会难同意。”于先生说。据记者了解，于先生家渗水堵漏的维修费用大概要2万多元，之前为了省麻烦，他找过开发商提出双方各自承担一部分维修费用，但都被开发商以房屋过了质保期为由明确拒绝。张莹也对记者表示：“如果业主能出具权威部门的渗水检测报告证明是建筑质量问题，且发生时间在质保期内，完全可以向法院提起诉讼。”

针对于先生的遭遇，记者采访了南京市住建委质监站，一名工作人员回复，如果他可以举证渗水的情况确实发生在拿房后5年内，而且能够证明是由房屋质量问题造成的，是可以走法律途径向开发商索要赔偿的，但是现在5年期已过，举证难度很大。此外也提醒买房人，如果遭遇房屋质量问题，应尽早向开发商申报，一旦过了质保期，质量问题的责任认定是件很麻烦的事。



开栏语：周末的开盘现场，怎能少得了《金楼市》记者的身影。哪里的人气最旺，哪里交通最便捷，哪家楼盘的户型最适合你，哪里活动有亮点……记者们奔赴各开盘、预售盘活动现场，为您提供一手置业资讯。

跑开盘

金基尚书里户型很赞

4月11日，在金基尚书里开盘现场，一位置业顾问介绍，该项目61平米三房两卫卖得最好。记者注意到，小空间大功能，面积被用到极致，连垫高的地台都可以偷面积，特别适合于刚成家的年轻人。

和府奥园配套是亮点

和府奥园4号楼72套也于12日开盘，推出117、124平方米两种户型。记者发现，该楼盘虽然社区绿化和样板房不太抢眼，但周边配套倒可圈可点，地铁直通地下车库，地下就是苏果社区店，超市周边熟食、美甲、婚庆摄影配套完备。

银亿东城遇“囧途”

城东刚需大盘银亿东城4月11日开盘，记者赶到现场看到，三天时间销控表上去化已过7成。但令人闹心的是，唯一一路市区直达项目的179路公交车由于车少人多，即使是下午两三点的高非高峰期，记者连等三辆车都未能挤上去，可见麒麟片区未来“最后一公里”的难题亟待改善。

跑预售

抢客大战纷纷上演

六合新都雅苑售楼处12日公开，均价7500元/㎡，其隔壁石林中心城以8900元单价近乎日光，新都雅苑能否一炮而红值得关注。同日旭日新城新品发布，桥北房价开始向1.3万元/平米发起冲击。而在艾菲国际的开盘现场，停靠的则是朗诗未来街区的抢客大巴，楼市竞争之激烈可见一斑。

跑活动

茶文化节来了小萌娃



由现代快报、现代画报联合南站茶都举办的首届南京茶文化节人气爆棚。白茶品鉴会上，一个小萌娃引起了记者的注意。瞧他专注的眼神，保不准未来会成为品茶大师！

实习生 赵雪

现代快报记者 刘欣 周映余
马文煜 葛九明 胡海强 张玮玲
杜磊 张彦宁 肖岚 威海芳 宋昱

数说楼市

12万/m²

六合一商业盘预售报“天价”

位于六合的石林中心城近来赚足了南京市民的眼球，其加推的住宅以8900元/㎡的高价卖得正红火，近日又传出商业用房要卖到12万/㎡的消息，更是给南京楼市投下了一枚重磅炸弹。“12万/㎡的价格，放在整个南京商业市场都属于较高水平。”一位业内人士表示，“目前在六合的闹市区，一间已经养熟的商业项目单价也不过两三万每平米。”

现代快报记者 胡海强

预报价12万/m² 周边商业盘报价只是其零头

六合市场一直以来的商业成交记录相当“低调”，但记者从南京网上房地产了解到，在石林中心城预售方案中，其商业部分的价格为12万/㎡，一举刷新了多年来六合地区商业物业的最高单价。但当记者第一时间向该盘求证时，得到的回答却有些出入，其置业顾问告诉记者：“目前在售的仅仅是住宅项目，商业项目要到六七月份才开，目前的户型和价格都还没有定。”当记者进一步询问有关销售许可证申领情况时，对方的回答也是模棱两可。

记者在随后的走访中发现，对于12万/㎡的天价商业，位于石林中心城周边的楼盘城开新都雅苑有关负责人认为不可思议：“真没想到他们住宅卖得那么贵，商业卖得更贵。”据了解，石林中心城住宅8900元/㎡的销售均价，比周边项目贵了1500元/㎡左右，而预售

方案中商业12万每平米的单价是其住宅的13倍，而相距不远的荣盛时代广场的售价在2万元/㎡左右，只有其“零头”而已。

资深研究员高峰认为六合石林中心城只是个案：“六合市场最近几年商业的年回报率正常维持在4%-5%，而根据南京正常的市场，年回报率应该在6%-8%。”

“这样的高价，对于投资客的心理承受能力将是一个巨大考验。”相关业内人士给记者算了一笔账，如果以12万/㎡的价格成交，那么今后的20年时间内，该商业的租金必须要维持在15元/㎡·天的水准才能回本。

六合有潜力 商业盘行情还应保持理性

尽管众多业内人士对天价商业盘存疑，但值得肯定的是，原本默默无闻的六合板块，因为政府定位与规划利好不断，在近两三年里迅速蹿红，成为最

受刚需人群追捧的新区域。

据悉，六合新兴的板块主要是龙池湖板块和六合新城板块，目前这两个板块之间实际上没有集中性商业。新景祥一位片区策划负责人告诉记者：“现在的六合居住密度高、人均收入高、消费水平高，而商业业态缺少决定了这一地块的商业未来的爆发力会特别强。”据了解，六合的大体量商业项目一直稀缺，六合城区中心最大的只是几家商场，今年以来，这样的局面有所改观，荣盛时代广场和石林中心城给市场补进大体量的商业物业。因此有知情人士透露：“石林可能对这个区域的商业调研了解过，所以非常有信心。”

据记者调查了解，六合商业租金以长江路商圈最高，达到9元-12元/㎡·天，周边租金递减，最低的是六合北部地区；从租售状况看，六合区域主、次干道一铺难求，基本没有空置商铺，除六合北部地区有少量支路的空铺存在，整个地区的商业行情大体稳定，仍然保持着理性态势。