

为了提高性价比,面积“赠送”成为楼市常见的一种促销方式。“花两房钱买三房”,“3+1户型设计”,此类宣传层出不穷,也成功吸引了不少购房者。在天正天御溪岸,这个几乎每个户型都能赠送一个10㎡左右房间的楼盘,其二期6-10幢约400套房源已几乎售罄。但随着该批房源陆续交付,不少业主却在水电施工或安装吊顶时,一冲击钻就将天花板或者地面打穿了,新房瞬间变成“楼通通”,这让业主们对房屋质量备感担忧。

现代快报记者 杜磊 实习生 赵雪

天正天御溪岸变身“楼通通” 一戳就破的赠送房间你敢要吗

投诉

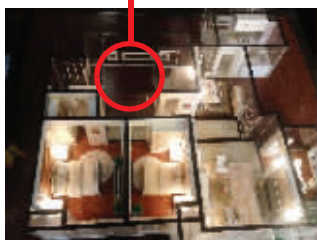
楼下吊个顶,楼上地“通”了 天御溪岸多家业主装修打穿楼板

原本新房装修是件让人欣喜的事情,但是在刚刚交付不久的天正天御溪岸二期,业主们却一点儿都笑不出来。

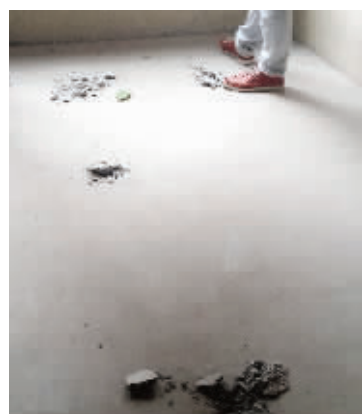
“我五一刚收了房,本想趁端午放假去封窗,一进门我就惊呆了。”天御溪岸7号楼的业主吴女士(化名)一进新房就看到碎了一地的楼板和地面上的数个洞。她于是立刻联系了物业——天正物业和楼下业主,得知原来是楼下装修,结果施工队在装吊顶时一冲击钻下去就把楼板直接打穿了。

事实上,除吴女士外,小区内还出现多家出现了安装吊顶或水电施工时将天花板或地面打穿的情况,并且无一例外出现在作为赠送面积的小房间内。“怎么会光是装修吊顶就直接将楼板打穿了?”这让业主们对房屋的质量非常担心。

而一些正在装修的其他业主聘请的装修队在看到吴女士家的情况后更表示不敢钻孔了,“拿多少钱干多少活,这个楼板我钻不起。”



请扫右侧二维码,了解更多信息,或拨打互动热线:84783628



样板间(左)中红色圆圈即为“赠送”房间,被打穿的楼板(中)现在已经开了天窗(右),等待重新浇筑

调查

已有小房间被开“天窗”,赠送小房间仍为项目销售卖点

记者昨日来到天正天御溪岸小区,发现小区内不少业主都在装修。一提到楼板穿洞,路上的行人直接告诉记者,刚刚交付的6-10幢楼全是这种情况,“你随便找栋楼上去,每家都是这样”。

“我家根本没开始装修,赠送的小房间里也没有人走动,但地面上已经全部都是裂缝了。”在走访中,7幢24楼的一户业主指着地面上遍布的大裂缝告诉记者。而在其他一些业主家里,记者看到赠送的小房间里已经开了“天窗”,原本的屋顶位置现在只剩下稀稀疏疏的钢筋条,“上周六开发商派施工单位来敲掉了,说是后面会重新浇筑。”一位在现场进行装修的工人告诉记者。

开发商拒不出面,赠送面积质量就该低人一等?

据称,问题业主前期已与天正物业和开发商天正集团南京置业有限公司交涉,“开发商不肯露面,就物业公司6月11日给了一个《关于6-10幢部分业主质疑的说明》。”

根据这份说明,天正物业“要求施工单位上海家树对业主所质疑的问题进行现场勘察检测”后,得出楼板厚度“经初步检测符合设计要求”的结论,并认为楼板穿洞的原因是“因业主装修时未进行地面找平,直接在结构楼板施工,造成结构破坏”。而针对业主认为板面混凝土强度仅有C20标准、质量不达标的质疑,得出“经施工单位上海家树初步判断,属板面层强度较轻,主要原因是施工单位在冬季施工对寒冷天气预见不足,导致部分抗冻措施不足”。

相对来说,最早一批装修的陆先生则有苦难言,“4月底一拿到房子我就开始装修了,地暖和找平层我全都铺好了,现在要是敲掉的话,谁来承担装修损失?”陆先生告诉记者,自己在去年10月份以1.28万元/㎡的价格买了这套137㎡的房源,“看中的就是开发商宣传附赠的这个10㎡的小房间”,因此尽管当时周边有楼盘均价不过1万出头,最终陆先生还是选择了区域里房源价格最高的天正天御溪岸。

天正天御溪岸目前还有少量二期房源在售,售楼处置业顾问仍以赠送小房间为卖点进行宣传,“都是现房交付,赠送的小房间只需要额外交3000元楼板费就好了。”

但是,当记者以购房者身份暗访施工方上海家树的相关负责人时,对方坦言,赠送的小房间的楼板厚度确实只有8-10cm左右,“其他部分的楼板都是12cm,加上4cm的找平层,总体厚度在16-18cm之间”。该负责人还表示,赠送的小房间本来是天井设计,都是后期再浇筑的,和屋内其他部分非一体化施工,工艺自然有差别,并且10㎡的空间开发商就收了3000元的楼板费,相当于300元/㎡的建造成本,而屋内其他部分的建造成本则至少1000元/㎡,“根本不是一个档次的,对赠送的面积期望不要太高。”

记者随后试图通过天正物业联系上天正集团南京置业有限公司了解情况,但物业方以没有联系方式为由拒绝。

解析

天井改房间或违规 购房人可能面临维权难

就此,记者也采访了江苏省建筑设计研究院的专家,他告诉记者,按照南京市的规定,通常居住房间的楼板厚度应该在12cm以上,厕所、浴室、厨房等小空间的楼板厚度也应该达到9cm。在本案中,开发商是将赠送的面积作为小房间交付给购房人使用,那么其楼板厚度就应该达到12cm上。而南京市房屋安全鉴定处的一位工作人员也表示,一般吊顶时冲击钻正常钻出的深度也就3-4cm左右,按道理不可能将厚达8-10cm的楼板打穿,“这只能说明开发商使用的混凝土质量很差。”

他同时表示,如果赠送的面积部分一开始就是作为天井来设计的,那么现在这个经过楼板浇筑得来的小房间实际上是属于违建,“一方面,由于小房间是在整个项目通过规划验收后再重新浇筑得到的,其本身不可能通过质监的验收,因此质量无法得到保证。另一方面,由于在设计上从天井更改为房间,包括楼板浇筑在内的后续举措都会增加楼体的整体荷载,有可能最终影响楼体的整体寿命。”

而江苏永衡昭辉律师事务所的律师王宏也表示,如果赠送的小房间本身就属于违建,那么即使买卖双方合同中对此进行了相关约定,在法律上也会被视为无效约定,属于无效赠送,面临拆除的风险。而开发商如果不能履行赠送,也必须承担相应的责任。

房企脸谱

南京世茂十周年 启动高端跨界秀

6月15日,世茂集团携手宝马集团的跨界合作发布仪式在世茂外滩新城成功举办。从长江畔的外滩新城、河西海峡城到紫金山南的君望墅,转眼世茂已进驻南京十年。世茂在南京的十年,可谓不断创造传奇的十年。

早在去年底,世茂集团就传出了2014年将进军“千亿俱乐部”的声音,南京世茂作为集团重点发展区域更是揽下了百亿目标。庆幸的是,在2014年1-5月间,南京世茂三盘就不负众望,创下了总销售金额30亿的骄人业绩。

而世茂并不曾止步于眼前。流火盛夏,世茂三盘将全线出击:河西海峡城80-201平米稀缺珍品地暖精装房将火热加推,地铁、商业、名校等全优配套任享;鼓楼世茂

外滩新城打造百万方“全栖生活旗舰”,110-180平米醇熟江景学区房月底即将开盘;城东世茂君望墅产品全面升级,6月底将推出102-142平米小高层新品,总价180万起,即可享老白下三房。

为庆祝进驻南京十周年,世茂携手宝马感恩全城,活动现场不仅有全球限量600辆的7系马年版轿车揭幕,供世茂业主优先预定,同时世茂也将以10辆宝马回馈南京市民厚爱。据悉,此次世茂选择宝马,不仅是出于中国房企10强与高端车领航者之间的“英雄识英雄”,更是期望能与同是品质生活缔造者的宝马一起,为广大的世茂业主提供更多高端优质服务。