



## 交付刚满5年,1/3以上住户家里出现渗水

# 六合一小区外立面惊现“马赛克”

渗水是较为常见的房屋质量问题,但在刚刚交付满5年的金都悦园小区里,却出现了大批房屋渗水的情况,一些楼幢外立面甚至被防水胶补成了“马赛克”,这在南京实属罕见。近期“南京买房”微信公众号后台就接到了这样一起投诉,业主陈先生反映称自家小区自交付以来,出现了大面积渗水,开发商却在赔偿、整改问题上“打太极”。

通讯员 杜虹 现代快报记者 马文煜 文/摄

### ●●● 读者爆料

## 除了地板不渗水 客厅、卧室、阳台无一幸免

“我2013年买的房,2014年装修完住进来,逐渐发现家里开始出现多个渗水点,厨房、客厅、阳台,尤其是朝北的一间卧室,除了地板看不出渗水,其他四周、顶部均出现了渗水痕迹”,金都悦园业主陈先生告诉记者。

据陈先生讲述,随着家里发现的渗水点越来越多,他们还发现了房子很多其他质量问题。

“我家是103㎡户型的,目前一共出现了十几条裂缝,三十多处空鼓,阳台还有大小头的情况……现在很后悔,当初拿房时

至少应该请验房师来看看的”。

陈先生告诉记者,不光他们家,现在小区有一大批业主都和他遇到了相似的情况,有的业主家里渗水更为厉害,下雨天甚至要在家里用盆接水。

“自从小区出现大面积渗水情况后,开发商喊施工队来修过好几次,但渗水的情况似乎没有好转,不过我家今年的情况还稍微好点,但家里被雨水泡过的墙面已经发霉,裂缝空鼓也没有得到整修,我希望开发商能够将这些问题全部整改好。”

### ●●● 记者调查

## 1/3住户家中出现渗水 楼幢外立面被修成“马赛克”

6月1日,记者实地走访了六合金都悦园小区。在陈先生家,记者的确看到了很多渗水痕迹及裂缝空鼓的情况。渗水所导致的墙体变形,甚至让卫生间的瓷砖都已开裂。在小区外部记者看到,几乎所有楼幢外立面都有被修补过的痕迹,有的楼幢甚至被防水胶修补成了“马赛克”,远远看去,十分影响美观。

“小区一期最早2010年建成交付,从那时候就开始陆续出现渗水的情况。据我们统计,小区目前至少有1/3的住户家中都出现了渗水问题。”小区物业负

责人告诉记者。

这位负责人还表示,虽然出现渗水问题后,开发商让施工队多次进行了整修,但整修的方式就是在外立面打防水胶,眼前这些类似“马赛克”样子的修补痕迹,就是防水胶风化之后的效果,不仅难看,而且治标不治本,时间一长,肯定还会再漏水。

“因为房屋出现了大面积的质量问题,导致很多业主不满,还有很多业主在赔偿问题上未能与开发商达成一致,导致物业费也开始拒交了,给我们正常管理也带来了很大影响。”



小区渗水部位经过防水胶修复犹如“马赛克”

业主家出现的渗水痕迹

### ●●● 开发商回应

## 渗水原因不明晰,不会推脱业主合理赔偿要求

针对此事,记者也联系了金都悦园的开发商——南京玉鹏房地产开发有限公司,对方一位负责人告诉记者,金都悦园自交付以来的确出现了较大面积的渗水情况,对于这一点他们表示承认。

“导致渗水的原因,有可能

是小区采用的新型保温防水材料在施工环节存在问题。但引发房屋渗水的因素有很多,包括建材质量、施工工艺、气候温差等等,所以目前我们也不能百分之百确定渗水的原因。”

该负责人同时表示,此前对于小区出现渗水的楼幢及部位,

开发商均通知了施工单位做了处理,但目前依旧有部分住户售后整修及赔偿问题没有解决。

“原则上,只要是由房屋质量问题引发的渗水,我们肯定会负责维修,对业主造成的损失,只要是在合理范围内的,我们也不会推脱”。

### ●●● 官方回应

## 六合区质监站:隐蔽工程带来难度,将督促开发商尽快整改

六合区质监站办公室一位负责人告诉记者,区质监站这两年来不断接到来自金都悦园小区反映房屋渗水的投诉,质监站在这过程中,也在不断督促开发企业对出现问题的房屋进行整修,并让其与受到损失的业主积极进行赔偿的协商。

出现如此大面积的渗水,房屋当初是如何通过竣工验收备案的呢?质监站这位负责人表示,金都悦园小区是严格按照规范流程进行竣工验收的,但房屋

的验收主体还在于“五方责任主体”(建设、勘察、设计、施工、监理),由他们对房屋进行分户验收,质监部门再进行抽样检查。

“验收过程是严格按照规定的,我们当时在抽样验收金都悦园的时候,也发现了较为严重的墙面空鼓情况,并向开发商下发了整改通知书。而在施工过程中,虽然质监部门是对整个工程负有监督责任,但由于施工过程中存在很多隐蔽作业及难以控制的手工作业环节,这主要还是要靠现

场监理负责监督,质监部门对此的监管,还存在较大难度”。

对于金都悦园出现渗水的原因,该名负责人也表示,导致渗水的原因有很多,目前不好判断渗水的真正原因,“虽然现在小区不少楼幢已经过了5年质保期,但因为绝大部分渗水问题是在5年质保期内发现的,我们也会督促开发商对出现渗水的部位进行及时修复整改”。

针对事情的进一步发展,本报也将继续关注。

# 南京人要租房50年才能收回买房本金?

## 业内:房价与租金价差拉大,楼市进入风险期

6月1日,中国指数研究院发布百城房价数据显示,5月南京的房价持续上扬,环比上涨3.93%,涨幅位居百城第四。而另一方面,我爱我家租赁数据显示,反映真实居住需求的南京租房市场却波澜不惊,房租租金水平处于平稳状态。

一则《中国城市房屋租售比前20大城市排名》分析,目前南京的房屋租售比已高达1:608,仅位于深圳、厦门、北京三个城市之后,也就是说,南京房屋需要出租608个月(约50年),才能收回买房的本金。

业内表示,房价与租金价差的迅速拉大,一定程度上预示着楼市进入风险阶段。

通讯员 钱乐乐 现代快报记者 杨晔

联系我们



如果你有新闻线索提供或在置业方面遇到问题,可向“南京买房”微信后台反映。

热线:84783461

CFP供图



### 租金难涨 月租金涨幅100-200元

我爱我家数据中心相关负责人告诉记者,从我我爱我家的租房数据上来看,近一年来,南京租金水平比较平稳,并未出现大起大落,月租金涨幅维持在正常的100-200元的水平。虽然一些区域房价高涨,但房租上涨幅度依然比较稳定,比如河西板块。相反是一些新区,比如江北,受到地铁交通利好后,租金涨幅较大。

数据显示,建邺区今年4月租金同比去年仅上涨6%,而浦口区同比去年租金上涨了近20%,为区域涨幅最高。城中鼓楼的租金甚至出现了小幅的下滑。

“一般而言,六月七月为毕业季,会是租房需求集中释放的时期,租金涨幅会有提升。但是每年这个时候,挂牌出来的房源

也会增多,供求关系不会太紧张,所以涨幅也不会太大。”我爱我家的中介人士解释道,租房的价格,是跟租客的资金承受能力直接相关的,如果房东的价格涨得太高,超过租客的资金承受能力,肯定会逼走租户去其他区域。

### 租售比迅速拔高 预示楼市投资风险加大

随着南京房价连续15个月快速上涨,而租赁市场的价格一年内却持续平稳,这导致了南京的租售比进一步扩大。中国房地产报统计的《中国城市房屋租售比前20大城市排名》中显示,目前南京的房屋租售比高达1:608,位于全国第四。

而按照国际标准,合理的租售比通常为1:100到1:300。如果超过这个比值区间,说明房价中的投资需求越大。“其实上海、北

京等一线城市,早在2010年左右,租售比就突破了1:600,目前也仅维持在1:600左右。但是南京作为二线城市,一年内其租售比迅速达到1:600的高度,其快速增长的投资需求,说明南京的投资已经进入危险阶段。”业内人士解释道,虽然居民投资房产,多数不是为了以租养房,而是追求房价快速上涨带来的收益,但租售比侧面也反映了市场的投机行为。

南京大学城市科学研究院副院长胡小武分析认为,“租售比值过高,会带动投资者对房租上涨的预期,如果转化为现实,租客的居住成本就会提升,这将严重损害租客群体的利益,吓跑这部分群体,对于城市和楼市发展都很不利。而政府频繁出台租房市场的利好政策,也是希望在高房价的市场下,能够保障中低收入者在城市内的居住需求,推进城镇化发展。”