



高档小区交付几个月就渗水，糟心！

业主希望重做防水层，开发商认为维修能解决问题



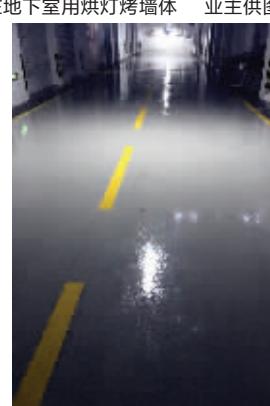
此前业主家中渗水的景象
业主供图



一场大雨后，开发商在地下室用烘灯烤墙体 业主供图



业主家通往地下室的楼梯及墙体渗水 业主供图



小区地库里水汽很重

在南京牛首大道上有一处“瑞安翠湖山”准别墅楼盘，依山傍水，紧靠牛首山景区。可是，自从该小区一期今年3月底交付以来，不少业主就为别墅墙体渗水等问题烦恼不已。据业主称，出现墙体渗漏等问题的有四十多户，占已交付房屋的近一半。

见习记者 谢喜卓 现代快报/ZAKER南京记者 孙玉春 文/摄 (除署名外)

不少住户为渗水所扰

翠湖山小区基本是双拼别墅，今年3月中下旬开始交房，目前共交付了90多套房。7月12日中午，现代快报记者赶到小区一期。据业主何女士介绍，很多业主现在为外墙渗水的事情和开发商协商，无心装修，也不敢装修。

据了解，小区渗水住户有四十多户，出现渗水问题的包括地下室和地上部分。在12幢一住户家中，记者看到，其一楼通往地下室的楼梯上，以及旁边的墙体都有渗水痕迹，在一楼和二楼的玻璃门和飘窗附近，有残留的水渍。从业主提供的照片看，最严重的时候，这几处渗水十分明显，受潮墙体面积较大。

在15幢一位业主家，也有两三处渗水的痕迹，由于这几天高温、干燥，暂时看着

不太明显。7幢一位业主告诉记者，现在好多户都还没装修，物业有时候会进屋将墙体的渗水痕迹处理掉。

在业主提供的一份开发商的回复中，记者看到，开发商承认有渗水现象，同时表示，房屋质量没有问题。对于渗漏现象，他们会按照质保协议等逐户登记维修，除了双方已确认的渗漏点之外，如果业主在装修过程中又发生渗漏现象，需请第三方权威机构鉴定，证明渗水不是装修引发。

好几位业主称，外墙渗水不解决，下一场大雨，也许墙体就“糊”了，所以他们暂时不敢装修。据他们说，有些业主曾经让开发商和物业维修过，但是遇到大雨，其他地方又出现渗漏，感觉是“治标不治本”，如果装修了，他们担心到时候更加说不清。

业主：车停地库十来天，部件生锈了

翠湖山小区一期有1万多平米的地下车库。据业主何先生称，他是2015年买的房，当时价格在每平米15000元左右，地下室和车库都算入购房面积。去年下半年尚未交房时，业主们就发现了外墙渗漏的情况，以及车库疑似渗漏问题。

现代快报记者昨天中午在车库内看到，地上一层水汽，如同被雨打湿过，踩上去很容易滑倒。位于头顶的风管更是凝结了一排排水滴，不断往下滴水。在一些更为密闭的设备间，墙面上黑乎乎的一大片霉点。

7幢的郝女士将一辆奥迪A6开来给记者看。打开引擎盖，只见发动机附近的电机外壳等多个部件严重生锈，挡风玻璃旁密封胶条也生了霉点。据郝女士说，这一切都是在她把车停在地下车库十多天后发生的。奇怪的是，自家的车库并不漏水，最后怀疑是车库湿气过大，导致车内相关部件吸附水汽生锈了。

找了4S店后，对方开始也认为郝女士的车是“泡水车”，并表示，这样的车子已经很难在二手车市场卖出好价格了。

开发商：渗漏并非防水问题

对于一期近一半住户遇到渗水问题，记者找到了该楼盘开发商香港瑞安建业开发公司负责工程部的洪先生，他表示，此事开发商一直很重视，要求物业一户一档逐步加以解决。

洪先生说，目前根据检查和维修的状况看，不少房屋墙体渗漏并非是防水问题，而是一些内外墙的排口、胶条等密封不实，包括烟道、飘窗等设置和安装上的问题引发。在处理这些问题的过程中，由于渗水有一定的特殊性，堵住了渗漏点，也许水会重新寻找新的薄弱点“突破”，所以维修并不一定一次就成功。

他表示，目前有些业主不相信他们，认为是防水层的质量问题，并希望重做外墙

防水层。实际上，他们的维修方案去年9月份就提出来了，目前已有二十来户业主维修结束，并且开始装修了，事情解决得让这些业主比较认可，希望其他业主也能配合一下，让他们进行维修。

据介绍，开发商的维修方案包括找砖缝、注浆、用“堵漏王”密封，以及用一种聚合物防水砂浆防护。

为什么有把握说通过维修就能解决这么多户的渗水问题？对此，工程部一位谭姓工程师认为，对渗水只能用维修的方法解决，只要房屋经维修性能稳定了，一般就不会再渗漏了。“政府规定五年保修期，其实就是考虑到防水等一些问题，有些问题是在使用过程中逐步发现并解决的。”

江宁区建工局出面协调

12日下午，江宁区建工局一位孔姓工作人员也来到小区。在实地查看小区后，他认为小区地库的问题基本可以断定是凝结现象，主要是地库和室外温差较大，冷热空气相遇就会出现结露现象。地库地面是环氧树脂，虽然干净但是不吸水，外加最近开发商曾经开过通风，导致凝结现象更为严重。

“这种现象出现在不止一个小区，通过一些措施是可以解决的。”他说。

在协调中，有业主提到一个情况：3幢

的一位业主应该在6月12日左右收房，而6月10日南京下暴雨，业主6月11日提前去看，发现开发商用了好几盏烘灯在烘烤地下室天井等渗漏严重的墙体，气得这位业主至今拒绝收房。其他业主也表示，不能说遇到大雨房子就渗漏，让人怎么住？

有业主提出，希望有其他机构对开发商的维修方案进行审定，他们不想成为试验品，希望尽快找到最稳妥的方案。

对于业主的这个提议，开发商方面表示同意。

美国移民项目

- 50万美金搭乘9.30末班车
- 申请EB-1杰出人才（医生、工程师等）获永居

加拿大魁省移民

- 80万加币投资额，魁省原价重开至2018年2月23日
- 一步到位即可拿枫叶卡

加拿大萨省移民

- 50万加币起萨省创业移民
- 一人成功，全家获得工作签证身份

澳大利亚移民

- 南澳政府——两年出口额60万澳币全家移民拿永居绿卡
- 132类移民一步到位拿永居

24小时预约专线 025-86827163

公司地址：南京市鼓楼街88号翠峰大厦1008-1010室