



2021年12月10日 星期五
责编:沈勇跃
美编:言李懿
校对:曹韵红

广西南宁某楼盘业主处理房产纠纷时,合同中竟出现“如果对商品房质量产生争议,不得向媒体、社会公众反映和评价”的奇葩条款。对于房屋质量问题,开发商为何如此“玻璃心”?房产,是绝大多数人一生中最大的一笔消费,房屋质量问题,也是购房者在购房中最为关注的部分。

在国内,墙体开裂、房屋漏水等房屋质量问题引发的矛盾、纠纷屡见不鲜,一直以来,株洲购房者对房屋质量问题的投诉也持续存在。购房者的合法权益该如何得到保证?株洲晚报联合株洲市12345政务服务平台、聚焦民生热点,推动解决群众急难愁盼问题,本期关注“房屋质量”这类较热的投诉。

1 市民呼声

●**欧阳先生:**天元区绿地株洲城际空间站8号地块6栋2020年11月交房后,房屋出现墙壁开裂,开发商承诺2020年年底之前完成维修,但直到现在还未修好,且开发商消极怠工、态度恶劣,拒绝承担这段时间的物业费、交通费和住宿费用。

●**胡先生:**我是荷塘区城市绿洲3栋业主,我的房子漏水,层板开裂,整改一年了都没有整改好,现在要求退房,开发商一直拖到现在也没处理好。

●**陈先生:**我是天元区中泰财富湘江11栋业主,该栋03户型主卧都出现墙壁开裂的情况,于是与开发商沟通,对方一直不处理。希望相关部门介入,督促开发商尽快处理。

●**易女士:**我是芦淞区津枫庭苑7栋业主,我们楼栋高层窗户玻璃没有3C认证合格标志,房屋外墙开裂,合同写明是人车分流,但是并未实施。

●**黄先生:**我是天元区华晨山水印象15栋的业主,购买了负一楼69号杂物间,从2017年交付之后就发现漏水,多次维修后还是漏水。希望相关部门介入协调。

●**黄女士:**我是石峰区锦云房产2栋业主,我们小区“三供一业”改造时将楼顶防水层破坏导致我们家房屋漏水,且将房屋墙壁涂层损坏,对方曾答应会安排人解决房屋漏水问题,但是一直未处理。

●**周先生:**我是芦淞区建南保利小区C栋业主,水管漏水没有工作人员维修,导致我家里进水,请相关部门介入处理。

住房质量问题频频引发纠纷

漏水的楼顶咋修? 开发商不管咋办?

株洲晚报融媒体中心/易楚瞳 廖智勇 谢嘉

2 记者跑腿 未缴维修基金 楼顶漏水遭遇维修难

老柯家住天元区联谊沁园小区3栋7楼,从2008年开始,每到下雨天屋顶漏水成为常态。昨日,他向本报记者诉说了心中的苦恼。

投诉:外面下大雨,家中下小雨

“大雨大漏,小雨小漏。”老柯调侃说,早些年,每晚7点的新闻联播可以不看,但7点半的央视天气预报必看。如果得知第二天有雨,夫妻俩会提前准备好桶、盆、塑料收纳盒等一切能装水的容器。

老柯家渗漏最严重的是厨房以及主卧、客厅之间的隔墙,大雨天气,有时整面墙都被漏

难题:发现漏水房子已过质保期

老柯说,联谊沁园小区建成于2000年左右,当时开发商没有要求交纳房屋维修基金,发现漏水时,房屋早已过了质保期。他所住楼栋为一梯四户,十多年来,他和顶层几户的邻居们光是做顶层防水就花费5万多元,可效果一直不佳。近些年,他发现顶层楼板和建筑外墙都有开裂的情况,他担心长此以往,顶层楼板会有塌陷的风险。

今年,老柯考虑到家里有个5岁的孩子,终

出路:争取再次纳入老旧小区改造

没有维修基金,房屋质保期也超过了时限,顶层住户老柯家的困局该如何破局?

嵩山路街道桥北社区工作人员告诉记者,联谊沁园小区四五年前已经进行过老旧小区改造,社区居委会将安排工作人员上门了解情况,如果整个小区的渗漏情况都比较严重,社区将向上级汇报,争取纳入2023年的老旧小区

3 圆桌话题

在株洲,因房屋质量问题发生的类似事件层出不穷,然而,纠纷“剪不断理还乱”,似乎没完没了,购房者的合法权益屡屡受损。本期“圆桌话题”本报邀请了市建设工程质量安全监督站工作人员、湖南诚一律师事务所律师,聚焦我市房屋质量管理、消费者权益保护等话题,积极寻求破解之道。

市建设工程质量安全监督站办公室主任颜小坤:

房屋安全质量问题包含房屋主体结构安全、使用功能、使用功能缺陷等三方面内容。市建设工程质量安全监督站全面落实建设工程质量安全监督责任,严格执行建设、勘察、设计、施工、监理等五方主体项目负责人质量安全责任规定,落实注册执业人员的质量安全责任,规范从业行为。

严抓施工过程监管,按图施工。对于未按图施工行为及时予以制止和处罚,同时做好常见质量问题整治工作,按照“质量标准样板化、方案交底可视化、操作过程精细化”的要求,从

湖南省诚一律师事务所律师杨洁:

根据《民法典》和《商品房买卖合同司法解释》等相关规定,房屋质量问题需根据是否属严重质量问题还是一般质量问题,具体情况具体分析。

严重质量问题包括房屋主体结构质量不合格和房屋存在质量问题影响正常居住的,如结构构件(承重墙、梁)开裂、外墙、楼顶漏水等,购房者有权要求开发商加固,甚至可以要求退房,并予以赔偿损失。对于严重质量问题,开

水浸湿。“如果连下几天雨,可以看到墙上泡烂了的白色涂料顺着水迹流下来。”老柯说。

由于渗漏严重,老柯家衣柜、书柜的上层不敢存放物品,只在隔板下垫了几张报纸。电视、空调等电器上也全部用布料或硬纸板盖住,怕漏水导致电路短路。

于下定决心花费4万多元将家里重新装修一遍。但渗漏问题不解决,新粉刷的墙壁要不了多久又会被漏水泡坏。

“今年花几千,明年花一万,渗漏问题始终治标不治本。”老柯说,他现在希望能有权威机构帮他检测一下,楼板和墙体的裂缝是否会导致坍塌或水泥块坠落等安全问题。并设计可行的改造方案,彻底解决屋顶渗漏问题。至于相关费用,他愿意牵头与几位邻居协商。

区改造项目。

记者从市住建局了解到,老柯可以将其所在楼栋渗漏情况和相关图片整理成资料,并带着这些资料到市住建部门或天元区住建部门咨询,住建部门会安排责任部门和相关专家为业主提供帮助。

建筑材料、构配件和设备进场质量控制到施工工序控制及质量验收控制全过程,建立并执行标准化管理,并通过强化施工把控、分户验收、竣工验收,确保工程质量。

突出工程检测监督。严格抓好建筑材料和主要结构功能检测工作,在建筑材料检测方面,质安站通过“二维码+芯片+北斗5G”等信息化手段,确保取样数据、检测数据真实可靠;结构功能检测方面,基桩静载检测已具备检测数据实时上传及监控及影像资料保存能力,试块制作到检测相关数据,均实现互联互通、实时上传及监控。

开发商应提供终身保修服务。

一般质量问题如房屋墙面有空鼓、裂缝,或者收房后发现的隐蔽瑕疵,购房者可以要求开发商在保修期内承担修复责任,开发商若拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的,购房者可自行或委托他人修复,修复费用及修复期间造成的其他损失由开发商承担。另外,如果开发商维修造成新房延期交付,还应赔付房屋逾期交付的违约赔偿金。



▲老柯请施工人员在楼顶进行防水补漏。受访者供图



▲老柯所在楼栋顶层出现裂缝。受访者供图

5 短评 对建筑质量安全隐患要零容忍

墙体开裂、楼板渗水,精装房变成“精装房”……一直以来,与房屋质量有关的投诉,在本报热搜排名靠前,我们也就其他小区发生的类似问题进行过报道,然而,纠纷不断理仍乱。

房屋建设,质量为先。房屋质量一直是消费者关注的问题,然而部分开发商对此往往轻视。根据曝光的一些案例,在某些开发商看来,一定范围内的楼板裂缝等问题,属于“建筑瑕疵”,并不会对房屋整体质量造成严重影响。而对业主的反映,也只认为小修小补,万事大吉。可对业主而言,积攒数年甚至一辈子积蓄所购房产,发现任何

问题,轻则影响居住质量,重则危及安全,如利剑悬于头顶。

笔者认为,房屋质量管理应该实现部门联动,各司其职。一是有法可依,建立健全房屋建筑的法律法规,修订完善标准体系。让建筑开发商、设计方、施工方等在使用年限范围内负有终身责任。二是执法必严,政府主管部门要切实承担起对房屋建设、施工行业准入、资质审查等监管职能,严格把关材料报验、工序验收等。在建筑工程质量安全隐患监督上,更要做到零容忍。三是对住房工程质量的监管、治理应建立常态化的长效机制。

4 相关法规

据了解,因商品房质量问题产生纠纷,我国法律法规明文规定了房屋质量保修、消费者权益保护,以及房屋建造、售卖、维修的主体责任与义务。

住建部《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》要求,房屋交付过程中,开发企业须向业主提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。《住宅质量保证书》中,应当包含工程质量监督部门核验的质量等级,地基基础和主体结构在合理使用寿命年限内承担保修,正常使用情况下各部位、部件保修内容与保修期,用户报修的单位、答复和处理时限。

《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十二条、第十三条明文规定,房屋主体结构质量不合格不能交付使用,或房屋交付使用后,房屋主体结构质量经核验属不合格,买受人请求解除合同和赔偿损失的,应予支持;此外,因房屋质量问题严重影响正常居住使用,买受人请求解除合同和赔偿损失的,应予支持。

交付使用的房屋存在质量问题,在保修期内,出卖人应当承担修复责任;出卖人拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的,买受人可以自行或者委托他人修复。修复费用及修复期间造成的其他损失由出卖人承担。

《商品房销售管理办法》第三十五条规定,商品房交付使用后,买受人认为主体结构质量不合格的,可以依照有关规定委托工程质量检测机构重新核验。经核验,确属主体结构质量不合格的,买受人有权退房;给买受人造成损失的,房地产开发企业应当依法承担赔偿责任。

《房地产开发经营管理条例》第三十二条,商品房交付使用后,购买人认为主体结构质量不合格的,可以向工程质量监督单位申请重新核验。经核验,确属主体结构质量不合格的,购买人有权退房;给购买人造成损失的,房地产开发企业应当依法承担赔偿责任。

6 部门答复

上期市民呼声处理进展

●**吴女士:**天元区联谊亲家园小区,很多业主不文明养狗,影响其他业主正常生活。

市公安局答复:社区民警对小区进行了走访调查,投诉人反映情况部分属实。民警现场对养狗业主进行了批评教育,同时要求小区物业工作人员加大宣传和安保巡逻力度,张贴养狗注意事项,并对小区养狗业主进行摸排登记,预防犬只伤人事件发生。

回复时间:11月12日
满意度:非常满意

●**芦淞区工业园67栋5楼非法养狗,没有养狗证。**

市公安局回复:11月15日,民警前往芦淞区工业园走访了解,67栋5楼业主彭某所养宠物犬非禁养犬只,但其未办理城市养犬登记。民警责令其尽快办理养犬手续,并管理好犬只。彭某承诺将依法依规予以整改。

回复时间:11月19日
满意度:基本满意

●**胡先生:**石峰区石峰公园东门附近,早上经常有犬狗不拴狗绳,朝行人乱吠,存在

回复时间:12月2日
满意度:无

安全隐患。
政务热线办公室回复:有关事宜已转呈110热线处理。
回复时间:11月24日
满意度:基本满意

●**何先生:**市民中心北面广场每晚八点到九点,很多人遛狗不牵狗绳,建议加强管理。

市公安局答复:11月26日,泰山路派出所民警与市民中心物业人员取得联系,要求其加强巡逻和对遛狗人员的管理,以确保市民安全。事后,民警也对该区域进行了走访,未发现遛狗不牵狗绳现象。

回复时间:12月2日
满意度:无

●**林先生:**荷塘区桂花路玫瑰名城小区内疑似有“野狗”,请求相关部门抓捕。

市公安局答复:社区民警先后与小区物业和小动物保护协会取得联系,并请求协会赴小区处理该事宜,小动物协会有关负责人表示,将尽快安排处理。

回复时间:12月2日
满意度:无

天然蜂胶一年量990元

★100%天然原材料,高含量、高浓度,一粒顶普通蜂胶5粒。★有一粒达不到国家标准,10倍赔偿!
(好蜂胶·进万家)今天1折团购(已开团),仅限100组订一年量蜂胶,加送三七粉半斤(价值198元)

为了响应国家改善中老年人健康计划,让更多低收入中老年人也体验到高档天然蜂胶的神奇效果,享受天伦之乐。百姓团购帮特联合央视上榜企业举行“好蜂胶·进万家”活动,将国家定价每年9900元的“海兰鑫牌蜂胶”一折团购特卖,今天只要990元一年,让利回馈给广大消费者。

为保证每一粒天然蜂胶都能发放到迫切需要的消费者手中,防止药店囤货涨价,此次团购名额仅限100组,每一位团购成员只限订购2年量,活动时间仅限7天,7天后逐步恢复原价。广大消费者抓紧时间拨打团购热线抢购!勿失良机!

天然蜂胶紫色黄金——医药级的极品蜂胶

鉴别蜂胶的品质,一看产地,二看总黄酮含量。常常被人们忽视的总黄酮含量,是服用蜂胶能否起效的关键,只要总黄酮含量超过8.0的蜂胶,才是医药级的极品蜂胶,才能对多种疾病有立竿见影的效果!世界上好的蜂胶——海兰鑫牌蜂胶,特点就2个:一个是总黄酮含量高。市面上普通蜂胶总黄酮含量从2.0到5.0点的很多,但是总黄酮含量基本不会达到8.0以上!第二个是纯,今天推荐给大家的天然蜂胶是100%天然,纯度高,品质好!高和纯这两个特点,代表的就是高品质!

经销地址:株洲市甘露堂大药房
天元区长江南路(乘16、17、62、66、68、76路车到神农中医馆公交站下车往回走10米,路口尚美艺术酒店旁边)

订一年量蜂胶,加送三七粉半斤(价值198元)
咨询:18173337338 市内免费送货
电话:18711366789 货到付款



盛康·国际颐养苑 28年专注养老托残 班车接送实地考察

地址:株洲市芦淞区枫溪街道曲尺村盛康国际颐养苑 联系电话:28838888 28838999

本案由株洲日报社纸媒运营部独家设计、策划。执行人:唐先生13873328648(微信同号)