

# 楼市周刊

编辑 / 赵玮 TEL:0392-2189922  
2009年7月22日 星期三

## 房屋出现质量问题怎么办



对于房屋出现一般的质量问题,比如屋顶、墙壁漏水、渗水问题;室内地面空鼓、开裂、起沙问题;墙皮、面砖、油漆等饰面脱落问题;厕所、厨房、盥洗室、阳台地面泛水、积水、漏水问题;电线漏电、灯具坠落、管道堵塞、暖气不热问题等,购房者只能要求开发商进行修复,而不能要求退房。

一般来说,房屋交付前对比较明显的或者已知的质量问题,购房者在进行验收的时候应当向开发商提出来,并且要求对有质量问题的地方予以书面确认并加盖公章,在对方

解决好该问题后再办理入住手续。如果在短时间内无法解决,购房者可要求开发商承担延期交房的责任,并索要书面凭证。

房屋交付使用后在保修期内出现的一般质量问题,在未严重影响正常居住使用的情况下,购房者有权要求开发商修复,因此而增加的费用,应由开发商承担。如果开发商拒绝修复或在合理期限内以各种借口拖延修复,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等,应由开发商承担。(新华)

## 华府天下二期开盘成果辉煌 一天售出 371 套房

□ 记者 张凯培

晨报讯 7月19日,华府天下二期选房会在迎宾馆三楼国际会议厅举行。当天,共有千余名市民到达现场,595名市民参加了摇号选房,其中共有371位市民选到了称心如意的房子,总成交面积达37300平方米。

华府天下楼盘由鼎盛房地产开发有限公司开发,位于新区黄山路与珠江路交叉口,距离淇河公园仅500米。19日上午9时,记者在华府天下二期选房会现场看到,大厅已坐满了等待选房的市民。市民孟女士告诉记者,她提前两个多月就开始排号了,由于号码比较靠前,她希望能够

选到合适的房子。市民李先生表示,随着城市发展重心的南移,相比北部楼盘,华府天下优越的地理位置更加吸引他,所以这一次只要有合适的房子,他就会出手购买。

市鼎盛房地产开发有限公司的负责人周标告诉记者,由于二期开盘的房源全部为现浇顶,而且地理位置相对优越,所以从4月起就有市民报名摇号购买。相比一期,二期房价虽然每平方米涨了200元,均价达到了2000元/平方米,但较新区开发的其他楼盘价格仍然较低,房产升值潜力大,这期楼盘热销也在预料之中。不少这一次没有买到如意房子的市民,已经开始预订三期的楼盘了。



## 如何鉴别房屋质量问题



房屋质量问题包含两方面,一是房屋结构是否影响安全,二是房屋的使用功能是否受到影响。目前所说的房屋质量问题主要指房屋使用功能方面,因为假如房屋存在安全隐患,是不能通过国家验收的,也就交不到消费者手里。

目前市场上有时能看到部分房屋沉降,其实房屋的整体沉降并不可怕,可怕的是部分沉降。部分沉降意味着存在设计缺陷,因此也就存在安全隐患。

### 屋面

屋顶的主要功能就是防水、保温和隔热。因此顶层的住户一定要亲自上屋面查看,检查屋面的排水坡度、出水口、檐沟的组织是否合理,落水管安装是否牢固、接口是否严密。屋面的渗漏多出现在结构变化的部位,如屋面板与墙体的连接处、伸缩缝、沉降缝部位等。

### 门窗

门窗要看安装是否方正坚固,有无翘曲变形,开启、关闭是否方便严密,零配件装配是否齐全等。(王晶)

### 墙体

如果外墙面采用饰面砖,应观察是否有脱落和凹凸不平的现象,饰面砖的接缝是否水平和垂直,色彩、质感是否协调。如果外墙出现的裂缝有贯穿性,那么它在设计或施工的某些环节肯定出现了问题,应请房屋质量鉴定部门重新鉴定。外墙渗水是多层住宅的一个质量通病,一般有下列几种情况:外山墙渗水、外墙窗框渗水、墙洞渗水、阳台渗水,所以人们看房时应选择

### 沉降

当我们考虑房屋质量问题的时,首先考虑房屋的土建基础,虽然土建基础和其他一些钢筋混凝土受力构件在房屋建好以后人们就无法看到了,但这些隐蔽工程在建造和竣工时都有相应的质量监理报告和竣工验收报告,通过这些资料我们就可以验证该房屋的主体质量情况和安全性

## 墙壁裂缝五种原因

所有的房屋或多或少都有裂缝,关键看裂缝的部位。裂缝的原因有以下五种:

- 一、收缩裂缝:由材料干湿变化收缩引起,一般在墙面上呈网状;
- 二、温度裂缝:由热胀冷缩变形引起,一般在房屋顶层沿圈梁的水平裂,沿窗角的竖裂,沿窗角或内纵墙的对角斜裂等;
- 三、沉降裂缝:由地基基础不均匀沉降引起的墙体斜裂;由支座沉降引起的钢筋混凝土梁的竖向开裂等;
- 四、变形裂缝:由变形引起的墙面交叉裂;纵横墙连接竖向裂;倾斜引起的断裂等;
- 五、结构裂缝:由荷载作用引起,如大梁下墙柱的多条竖向

裂缝;受拉杆件的横裂等。以上的裂缝中,后三种属危险裂缝,需要房屋质量测评公司进行损害测评,根据损害程度要求开发商修复、退房或赔偿。

危及房屋结构安全的裂缝,不仅房屋的使用价值受到影响,房屋的市场交易也会因此受到影响。这类房子的评估价格要比市场价格低出很多,即使被完全修复,也很难按市场价格卖出。业主若要弥补损失,可向法院提出诉讼请求,要求开发商赔偿。根据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13条,赔偿金额应为房屋修复总费用的05倍~1倍。(新红)

## “四清晰”减少交易风险



### 一、房屋权属清晰

房屋权属是否清晰,卖方是否具有该房屋的完全产权,直接决定了房屋交易安全性,如:商品房要有两证、“房改房”要有房改协议等。注意产权人和卖方必须是同一人,不然虚假售卖,或买了房办不了证,都将直接影响到交易安全。

### 二、物业交割清晰

物业交割包括水、电、煤气、停车费以及物业管理费等,这些金额虽不大,但是交割不清会遗留很多问题,如果原业主拖欠房屋有关债务会给新业主入住带来困扰。

### 三、付款时间清晰

买卖双方需在签订购房合同时约定好付款流程,首款、尾款分别于何时支付,约定绝对日期,不要用“过户后付余款”的模糊约定,因为“过户”有很多时间点,如递交过户资料、两证均已至买方名下等,一定要明确。

### 四、违约责任清晰

无论是买卖双方自行交易还是通过中介交易,都应在购房合同上明确双方责任,确定履约时间和违约责任,这样才能约束双方义务的履行,即使发生分歧进行追究时也有据可依。(中新)



盛世天骄,苛求完美建筑的缔造者  
荟萃标志性经典建筑美学  
融汇和谐共生亲水生态园林  
研磨社区空间的一砖一瓦、一草一木  
缔造一座锦绣风华的欧陆风情社区  
谱就巴利式名流生活的辉煌篇章

—— 30 万平方米欧陆风情 巴利斯生活地带 ——



# 鹤壁精品楼盘展示

**美景绿城三期小高层**  
正在火爆销售中  
机会稍纵即逝,敬请关注  
103m²精致三房/117m²舒适三房/134m²花园洋房  
鹤壁独家小高层样板房尊贵绽放,敬请鉴赏!  
美景热线:0392-3375111/222 项目地址:新区淮河路与泰山路交会处

**淇水春天**  
烫金商业旺铺 点燃创富热情  
广厦·淇水春天交房在即,珍藏房源分秒递减中  
0392-3330555 3350555  
开发商:鹤壁市广厦置业有限公司 项目地址:鹤壁淇水大道与黄山路交会处 售楼中心:鹤壁九江路与黄山路交会处50米  
物业管理:鹤壁市祥瑞物业管理有限公司 售楼热线:郑州英之杰·本广告的最终解释权归开发商所有

**二期稀贵多层楼王火爆排号中**  
67m²-137m²多款经典户型供您选择  
九江帝皇二期  
中央聚银 君临天下  
0392-2185 333/777 营销中心:鹤壁新区黄山路与新闻路交会处

**锦绣江南 | 二期华美盛放 |**  
都市江南 公园住家  
TEL/0392-2161111 2162222  
发展商:鹤壁市环洲置业有限公司  
地址:鹤壁市新区兴鹤大街与卫卫路交口消防支队南

**华府天下**  
[7月19日 盛大开盘]  
“华府天下”鹤壁城南18万平方米理想生活城,正在热销中。  
华府专线: 0392-3283666/3292599  
销售地址:鹤壁市新区黄山路与淮河路交会处 开发商:鹤壁市鼎盛房地产开发有限公司

**三和·淇林小镇**  
站在高端 走在前沿 引领是我们的追求  
销售热线: 3283333

**首期房源7月26日盛大开盘**  
5000元抵10000元优惠倒计时  
88m²-91m²精奢两房,128m²-132m²情景三房双气高层远景区,华美登场  
开发商:鹤壁市鼎盛房地产开发有限公司 项目地址:黄山路与鹤煤大道交会处  
营销中心:黄山路与淮河路交叉口向南500米路东 售楼电话:0392-3265666

新区展示中心:鹤壁市新区九州路与嵩山路交会处 咨询电话:2136666/2177777  
老区接待中心:春雷路与朝霞街交叉口南50米路西(第四中学旁) 咨询电话:2107666/2107999