新闻报料
扫二维码
小时记者帮

杭州溪上云峰小区交付出现一大堆质量问题

开发商“没钱整改”,业主如何维权?

业内人士:开发商无法履行保修责任时,业主可申请使用物业保修金

阳台左侧

阳台右侧

本报记者 吴佳怡 徐叔竞

等了数年的新房终于交付了,收房时却发现阳台上的水电位置与施工图相比装反了——原本应该装在阳台右侧的水龙头、地漏、插座等,实际却装在了左侧,导致业主使用起来极不方便。最近,位于杭州闲林的楼盘佳兆业溪上云峰业主收房发现不少问题,但与开发商沟通时,对方却表示:“公司资金紧张,项目能交付就不错了,现在真的没有余钱来整改。”

开发商如此“坦诚”,却让业主犯了难,施工错误难道只能让业主来买单吗?为此,溪上云峰业主向钱江晚报.小时新闻报料投诉,希望能帮助其解决问题。

阳台水电位置被装反了 开发商却直言没钱整改

溪上云峰于今年5月底交付。然而,当业主兴冲冲来收房时,却发现项目存在诸多质量问题,其中最让业主不满的是,阳台的水电位置装反了。

3幢中间套的一位业主表示,阳台右侧是一面平整的墙;左侧则一半是墙一半是玻璃栏杆,且玻璃栏杆比墙外凸十几公分,两者之间并不平整。按常理,洗衣柜和洗衣机应设置在阳台右侧,水龙头、插座、地漏也应安装在阳台右侧。但收房时却发现,水龙头、插座、地漏都装在阳台左侧。“虽然听起来是小事情,但水电位置装反,实际会导致很多问题。一是阳台左侧一半是玻璃栏杆,这个位置装洗衣柜和洗衣机,容易被雨水侵袭,这就逼得业主们不得不包阳台;二是在这个位置装洗衣柜和洗衣机,影响阳台的部分采光;第三则是因为左侧有凹凸,无论怎么装洗衣机,都要浪费相当一部分阳台面积。”

因为觉得阳台水电位置太过别扭,跟当初看样板房时所见不符,有业主特意去查了项目的施工图纸,发现施工图纸上水电是正常设置在阳台右侧的。“也就是说,是后来施工时把水电位置装错了。”

业主们要求开发商对此进行整改,“没想到开发商直接声称没钱整改。”

记者致电佳兆业溪上云峰客服处,一位姓张的客服经理告诉记者,关于阳台水电位置装反这个问题,早在5月28日交付后就有业主发现,开发商也进行了排查,发现一共有26户出现了施工与图纸不一致的情况。但是如果对这26户阳台进行彻底整改,并非小工程,所有水管与电线均需移位、重新铺设。“我能理解业主的心情,但现在开发商这边资金困难,彻底整改希望不大。”

目前开发商提出的解决方案是给相关业主减免半年物业费来进行补偿,溪上云峰物业费为3元/月/m^2,半年物业费相当于1800元左右。但业主们对此赔偿方式并不满意,认为这个补偿不足以覆盖整改费用。

装修质量问题一大堆 不少业主已自掏腰包完成整改

除了阳台水电位置装反,溪上云峰的质量问题还有一大堆。

业主杨先生说,房子的精装修问题很多,装修差强人意。“溪上云峰号称装修标准3000元/m^2,我家房子115m^2,也就是说装修费将近35万元,但收房后我看了一下,实际花费可能不到一半。”如卫生间花洒用的是摩恩,但花洒只有手执,没有顶喷;开关插座有好几个按钮按下去没反应;房间内铺设的地板质量过差……对这些问题,杨先生都是自己掏钱,换了花洒、插座开关,把地板换成了实木地板。

杨先生说,他家阳台的水龙头和插座安装位置过高,布局不合理。“开发商说这不属于质量问题,他们不会改。没办法,最后只得自己找人,花了四五百块钱,把水龙头和插座的位置都往下移了。”

让杨先生很头疼的还有卫生间的地漏。因为发现卫生间下水不畅,他拿水平仪测过,发现地漏不是装在房间最低处。“找过开发商,开发商说这个改起来比较麻烦,让我先去物业那边登记问题。目前因为还没住进来,碰到下水不畅,只能自己手动把水扫到地漏处。”

杨先生说,他们这幢楼有很多业主家都出现了各种质量问题,找开发商反映后,一开始还有施工人员上门维修整改,后来就不了了之了。不少业主最后都是自掏腰包做整改,杨先生截至目前就已经花费了好几万元进行收房后的重新装修。

对此,客服张经理表示,不是开发商不想整改,而是确实力有不逮。“这个项目在前期建设过程中,资金就遇到了问题,缺口很大,致使项目一度遭遇停工。后来由政府牵头,协调与施工单位之间的资源,最终才保证项目顺利按时交付。”

对于业主们关心的项目大证还未办理,张经理表示,开发商正在努力处理,预计8月份可以办出。

开发商没钱整改业主如何维权 可以启用物业保修金吗

房子出现种种质量问题,但开发商没钱整改,面对这种困境,是否可以启用物业保修金?

物业保修金,即俗称的“质保金”,由开发商在小区竣工验收前,按物业建筑安装总造价百分之二的比例,向房产主管部门指定的物业保修金管理机构交存,作为物业保修期内维修费用的保证。当小区交付满8年后,如无异议,这笔物业保修金将返还给开发商。通常住宅小区的物业保修金都在数百万元,高的甚至达上千万元。

对于溪上云峰目前的问题,小区第三方物业专家娄云林表示,因为小区刚交付,且问题主要出现在施工上,维修责任在于施工方而不是开发商,应该让开发商找总包方来维修整改,尚不需要动用物业保修金。

不过,因为溪上云峰项目开发过程中遭遇资金问题,目前很多工程都是总包方垫资完成的,开发商跟总包方之间资金纠葛比较深,涉及到需要大动的整改,双方之间协调会比较麻烦。

一位资深业内人士告诉记者,碰到开发商在交付后无法履行整改责任,但实际整改费用较高的情况,业主也可以自行申请使用物业保修金。

根据新版《杭州市物业管理条例》第六十七条,在物业保修期内,经鉴定房屋等建筑安装工程存在质量问题,但是建设单位不履行保修责任或者不能履行保修责任的,业主或者业委会可以申请使用物业保修金;建设单位因注销、清算等原因无法继续履行保修责任的,应当确定继续履行保修责任的单位,并告知物业保修金管理机构。