

一年一度的3.15即将来临,往往每年这个时候,被企业、商家尊为“上帝”的消费者,却一股脑地对媒体投诉他们蒙受的损失和不满,倾诉衷肠。而关于房子质量的各种投诉也总能占据各大媒体的重要位置。

郑州的房子质量到底如何?哪些楼盘的质量最经得起考验?在今年3.15到来之际,本报将成立中原首个“楼盘质量考查团”,并推出“中原购房维权大使”,打造最为专业的楼盘“五大考核指标体系”,对中原楼市的楼盘质量进行大检阅。

晚报记者 袁瑞清

3.15中原楼盘质量大检阅

今年“消费者权益日”主题为 消费与服务

楼盘质量 绕不开的“死结”?

自从去年年初广州某楼盘被购房者以“房屋质量问题”为由告上法庭,随后上海又发生“莲花河畔景苑”在建楼房倒塌事故,以及各地不断传来的“楼薄薄”、“楼脆脆”与“楼歪歪”的信息,楼盘质量问题成为了近年以来与高房价同样引人注目的焦点问题。甚至有人开玩笑的表示,质量问题已经成为了楼盘绕不开的“死结”。

“除了建筑作为手工产品的天然属性以及特殊的温差气候造成的问题之外,建筑问题很大程度上是建设方,也就是开发商的问题。”一不愿透露姓名的业内人士对记者分析。在招标阶段压价、抢工期,任意肢解、分包工程,不按正常工程报建、违法施工(即先上车后补票),任意变更设计等,这些都是造成质量问题的“祸首”。

郑州同致行品牌运营总监曹庆伟认为,涉及房屋问题的投诉较多,并不全是房屋质量的问题,也恰好表明了如今业主质量意识和维权意识的提高。不过也有业内人士称,一些质量问题的根源在于开发商,比如验收时,很多开发商图省事、走过场,“一些地方目前开始在验收程序进行试点改革,包括前期已有物业公司的请物业公司参与,有的地方已经开始邀请少量前期买房人代表参与验收,但是因为前期物业公司都由开发商指定,买房人缺少专业知识,因而难以解决问题。”

有专家称,当下市场上存在质量问题要返工房子的楼盘比比皆是,只是程度不同而已。而开发商的“难题”在于,建筑工程一般都是分包给不同的工程队,施工质量参差不齐,加上分户验收工作量太大,开发商基本上不会严格去分户验收。

多数情况下,消费者只能自己想办法去把关,最常见的途径就是找“验房师”。据记者的不完全调查显示,因为房屋质量的现状,超过80%的人情愿花几百块钱,在收房时请上民间验房师为自己把关,“至少放心些”。但问题是,验房师没有政府颁布的权威资质认证,在开发商和业主的夹缝里,验房师处于一个天然不被信任的尴尬地位。



注重维权 3.15楼市大考

最近正准备买房子的周伟告诉记者,自从5.12大地震过后,大家所关心的已经从地段、楼层和价格,转移到建筑质量方面上了。他认为,目前的商品房实行预售制度,作为购房者有权知道房子在建设过程中,到底使用了什么建筑材料,这些材料是否通过国家和当地质监部门的检验,购房者应该有这个知情权,不能出了问题才解释。“现在有一些楼盘把自己所使用的材料明明白白放在销售中心,并自觉接受监督,这种做法就很好。”

记者在采访中了解到,房屋质量已经成为购房者关注的重中之重,他们希望开发商能够把安全施工、楼盘质量等作为卖点之一,以确保入住后几十年的安定。

桐柏路某楼盘销售中心的一名销售人员表

五大指标 全面考核楼盘质量

包括建筑材料质量、规划设计质量、物业服务质量、精装修产品质量和楼市信誉质量。

比如在建筑材料质量考查当中,将通过对房地产开发各环节可能出现的建筑质量方面问题的考查,来揭示地产行业和建筑行业存在的问题,将涉及到的建筑材料主要包括水泥、钢筋、外立面用材等;在规划设计质量考查中,将从项目的总规设计、单体和户型设计(建筑设计)、景观设计三个部分入手,让专业人士进行打分和评判;随着新房精装修的日益流行,在精装修产品质量考查中,旨在通过对郑州精装修物业进行摸排检查,发现行业特性,揭示行业短板,宣传成功经验,提供法律帮助,以期对郑州

示,以前购房者比较感兴趣的是房价、户型、环境这些问题,但近来购房者对房屋质量有关的问题明显增多,一些市民还专门跑到售楼部打探开发商和施工方的资质。

但记者在采访中也发现,目前商品房销售市场的宣传广告内容琳琅满目,但基本还是在宣扬项目如何能给业主提供高品质的生活,价格优惠、赠送车位、精装修、小区绿化率高等配套服务都被当作了楼盘卖点。而在其他商品广告中被特意强调的质量问题却几乎没有涉及。在记者翻阅的十几家楼盘的广告中,只有一家楼盘列出了施工单位的名称,有几家号称“经典作品”的楼盘列出的是设计单位的名称。

精装修物业发展有所借鉴,对广大消费者提供消费指南。

为保证此次考查活动结果的真实性和全面性,主办方负责人表示,活动中将首次采取实地考察、暗访、电话及网络投诉等多种联动形式,全面考究楼盘的质量,为购房者打造最为权威楼盘质量参考。

本次活动中,本报将联合郑州手机报、中原网,开通购房维权热线,并启动网络维权投诉,同时开通中原楼盘信誉质量投票网页。由业界专家、资深传媒人及购房者组成的“中原购房维权大使”也将征集电话与网络的购房投诉,对中原楼盘信誉质量行动进行监控。



直击维权一 自缴维修基金好

2009年9月,王先生购房后将契税、维修基金交给开发商后,由于开发商挪用资金,一直未能办理完税凭证。而王先生因小孩上学急用完税凭证希望郑州市房管局能给予帮助。2010年1月14日,郑州市房管局接到王先生的投诉后,针对其反映的情况,该局监察队工作人员及时对该楼盘进行调查。据该公司反映,市民王先生所购房屋付款方式为按揭贷款,签订抵押合同时间为2009年10月29日。因该公司分批向契税所缴纳契税,批件转账契税受理时间长,因此有些购房人的交税时间会延迟几日。后该购房人的契税完税凭证于2010年1月16日领取,并约定维修基金缴纳凭证于2010年1月22日返还,购房人同意此解决方案。

郑州市房管局提醒:新建商品房都需缴纳物业维修基金,业主可以自行缴纳,也可由开发商代收,但对开发商不了解或觉得信誉不好的,最好还是自行缴纳。凡委托房地产开发企业代收维修基金的业主在一个月后,应及时向代收单位索要由郑州市物业维修基金管理中心出具的专用票据。

直击维权二 渗水问题不马虎

2007年4月刘先生购买了某小区18号601室复式商品房一套,合同约定交房日期为2008年11月。房屋按期交房,刘先生于2009年5月底完成装修。2009年6月正值雨季,刘先生房屋的东山墙出现大面积渗水,房屋东侧窗台有明显的渗漏现象及墙体开裂,同时雨水沿着墙面渗透到地板及楼下天花板,造成地板及墙面大面积起壳和霉变。

验房师通过实地查验,向业主提出了有关处理建议。如由于房屋还在保修期内,因此可要求开发商责成施工方尽快上门给予检测,制定具体的补漏方案,尽快查清渗漏点;对因渗水造成的墙面霉变,地板及天花板起壳,验房师建议两种方案:一是由开发商负责全程维修更换,同时要求所更换材料须与业主原先用材一致,并经业主确认后方可施工。业主在维修期间因无法正常居住,由开发商负责租赁业主维修期间的住房;二是由业主与开发商、施工方共同协商确定维修价款,由开发商一次性补偿业主,维修事宜由业主自行处理。

由于业主获得了相关维修的专业知识,为此在与开发商进行协商时得到了开发商的认可,补漏问题得以圆满解决,窗台四边也相应得到了妥善的防水处理,同时就造成的损失,刘先生获赠10000元。

晚报记者 梁冰

资讯

“京广-沙口快速路”4月完成拆迁

3月2日,郑州市金水区召开保障“畅通郑州”重点工程拆迁动员会,全面部署该区拆迁工作。其中,京沙快速通道工程要求4月底完成拆迁,部分断头路打通工程要求3月份完成拆迁。此次金水区涉及的重点拆迁工程共计20多项。包括京广路-沙口路快速通道工程拆迁、北三环上跨索凌路-丰庆路工程拆迁、黄河路下穿北编组站工程拆迁等。涉及断头路的则有9个,包括宋寨南街(天明路-丰庆路)、文博西路(农业路-东风路)等拆迁工程。

王亚平