

金地鸿悦楼盘“精装修”惹投诉

业主：钢化玻璃裂了、地板凹凸不平 开发商：协商可以，退房不可能

近日，余先生向记者反映，他买了慈溪金地鸿悦楼盘的精装修房，装修质量存在严重问题。去年房子正待交付时，不少业主就已经发现家中精装修出现了质量问题。有购房者反映，当时出现了钢化玻璃有裂缝、门面上凹陷进去、地板铺得凹凸不平等各种非常明显的装修质量问题。时至今日，仍然有一些问题没有得到解决，甚至有购房者自己开始重新装修房屋。

见习记者 劳育聪 记者 毛雷君



余先生买的精装修房子，人未入住，木框就已裂开。记者近日前去采访时，裂缝看不到了，裂开处已经刷上一层油漆。

装修质量存在问题，修补只是“糊弄”

慈溪金地鸿悦楼盘是精装修房屋，余先生是该楼盘的业主，由于精装修方面存在质量问题，他到目前为止都还未接收自己买的房子。余先生说，在购房时他一共签署了三份文件——除了商品房买卖合同外，还有商品房买卖合同补充协议和“金地鸿悦花苑”装修备忘录。

在商品房买卖合同补充协议中，甲方为慈溪金启房地产开发有限公司（金地集团子公司），其中第二条写明，“出卖人按照本协议约定完成装修后，在2014年10月31日前交付给买受人，由买受人一并验收并签署房屋交接单”，“交付时，如该商品房不符合本协议第一条约定装修标准或存在一般质量问题，出卖人同意在45日内整改，逾期无法整改由出卖人负责赔偿损失。”

而“金地鸿悦花苑”装修备忘录则显示，承接此次精装修工程的为中天建设集团有限公司，其中第四条写明，“交

付后2年内，如发生质量问题，乙方应履行保修义务。”

“问题一直反反复复，如果要彻底解决，可能意味着全部返工。而且每次维修都没有留下书面记录，都是我打电话过去问是否修补好了。”余先生说，对于房屋装修出现的问题，开发商成立的维保中心称，有些问题他们没有权利解决，业主多次尝试与金地方面进行协商，但金地相关领导未曾出面。

关于木框开裂的问题，余先生说，所谓的修补只是简单地在上面涂了一层漆，“这也太糊弄人了，时间一长，表面的油漆肯定也要开裂”。

近日，记者前往现场了解情况，余先生所说的木框开裂问题已经被修补了，从外表上没什么问题，但用手指轻按，就能听到轻微的开裂声。另外，余先生家门口铺设的大理石上有暗淡的黑色物质，有些污浊不堪。“我一直让他们打磨掉这些黑色物质，但一直都没有处理好。”余先生说。

有业主实在等不及，自掏腰包重新装修

记者在采访中了解到，不少业主对金地鸿悦的白坯房质量还是满意的，但对精装修后的情况“深感失望”。

业主马小姐于2013年12月以每平方米1.7万元的价格购入一套189平方米的房子，这个价位与当时其他的商品房相比，略微偏高，马小姐“主要是看中开发商的大品牌，相信精装修的品质肯定也是有保证的”。

去年10月交付时，马小姐发现精装修让她“一点都不满意”。“当时，有许多住户都遇到了这种情况，所以我们并未同意交付。”马小姐告诉记者，“所谓的精装修其实做工非常不尽如人意，我还列了一张表格，记录下了所有问题，比如

地板铺得不平整，走起来会有响声，还有拉顶的线条歪斜等一系列问题。”马小姐说，开发商方面只承诺给予修补，但并没有从根本上解决装修质量问题。

记者了解到，有一部分住户因为急着住进去，只得硬着头皮接收了房屋，自己再花钱进行“二度装修”。马小姐说，她也拖不起，不得不在前几天接收了房屋，并且开始进行修补，目前已经投入了10万元左右。“当初多出点钱买精装修房屋，就是想避免装修的一些麻烦事，现在倒好，敲掉重装，既损失金钱又耗费精力，还落了一肚子气，真是郁闷，原来这些大开发商也不靠谱。”马小姐说。

开发商：协商可以，退房不可能

金地集团浙江分公司总经理助理汪渊表示，之前他也接到过类似的投诉，已经交由客服人员进行答复和处理。

“我觉得很多业主对精装修的理解存在差异。我们在售房时，都是按照精装修合同执行的，这个应该是没有问题的，但也不排除在施工过程中出现了这样那样的问题。”

汪渊表示，对于有业主反映家里的大理石断裂、地板不平整等问题，他们已经逐一进行了协商处理。今年8月，公司成立了专门的维保中心，针对每个业主提出的问题，有针对性地解决。他们还将对小区的总体绿化进行了升级，目前已经花了100多万元。根据他们目前对已经入住业主的调查显示，88%的业主对他们的工作表示了满意。

“目前还有20多户业主在闹，据我了解，这些业主主要是因为资金压力，打算利用精装修质量存在问题为由，拒不接受房屋，以达到退房的目的。”汪渊说，这个楼盘最高的时候每平方米卖到了1.7万元，后来最低时只有1.3万元，于是有的业主感觉自己吃亏了，还有的业主资金压力比较大，面临断供的危险，所以就打算用精装修的问题来要求退房。

“有问题可以协商解决，退房是不可能的。”汪渊明确表示，有业主已经自行对房屋重新进行了装修，也花了不少钱，如果业主在这方面有要求，公司可以通过退还物业费或者提供车位等方式来进行补偿，有问题都可以协商解决，公司也专门成立了相关的客户中心来进行对接。

慈溪住建局：房屋总体质量没问题

记者从慈溪市住建局质监站了解到，金地鸿悦小区已经通过总体工程验收，房屋安全质量没有问题。“我们负责验收整体房屋的安全，比如电梯安全、承重墙等方面的监测，而这些都没有问题。”质监站工作人员说，他们也接到过该楼盘业主的投诉，截至今年6月19日，共接到5起投诉，问题涉及地下车库漏水、外墙破损、水管破裂和电梯吊顶漏水等问题，当时他们已经做了及时处理和回复，也派人去现场进行了勘察，并与开发商及业主进行了协调。

记者从宁波市住建委了解到，不管是白坯房还是精装修，都是要通过有关部门的验收才可以交付的。按照规定，在楼盘竣工验收时，验收组应抽查一定比例的户（套）数，对精装修质量分户验收工作进行检查和复核，质量监督机构对验收复核过程进行监督。一旦发现验收条件不符合相关规定，应终止验收，并责令改正，符合要求后再重新组织竣工验收。验收内容包括主要装修材料、构配件的明细表及使用说明书，装修平面图、水、电及管网布置图。

律师：建议业主与开发商协商

京衡律师事务所的陶律师和郎律师认为，根据住户签订的《商品房买卖合同》和相关补充协议，住户与开发商及装修公司分别签订了合同。对于精装修的房屋出现的装修质量问题，住户可以与开发商和装修公司进行协商解决纠纷。协商无果，可通过司法程序解决，住户可以《商品房买卖合同》及其补充协议起诉开发商要求承担责任，亦可以和装修公司签订的装修协议起诉装修公司要求承担相应责任。如双方对装修的质量问题有争议，其间可能还需要第三方鉴定机构出具相关质量检验报告。律师还建议，住户应该将每一次的维修记录书面记录下来，同时确认签名，以备作证据之用。

关于合同中涉及的住户对房屋质量的验收问题。律师强调，质量问题分为表面质量和隐性质量问题。住户在验收房屋时，仅能发现较为明显的表面质量问题，实际上无法在交付时对房屋是否存在隐性质量问题进行判断，而这些隐性质量问题可能在后续居住时暴露出来。所以在质量保证期间的认定上应结合合同约定与国家的相关规定，在充分尊重合同自治的前提下也得遵守国家的强制规定。

隐忧：精装修监管是空白，业主维权难

记者在调查中了解到，目前越来越多的楼盘出售的都是精装修房屋，精装修的质量纠纷也越来越多，有的是因为房屋装修后的空气检测不合格，有的是因为所用的装修材料达不到业主的要求，但因相关法规的缺失，一旦发生问题，业主往往维权困难。

律师表示，目前我国没有专门针对精装修的法律法规，因此从法律角度而言，精装修并没有一个非常明确的标准。另外，商品房预售合同中的装修部分通常都是以合同附件的形式附在合同后面，业主在签订合同时容易忽略对装修材质的约定。有的合同虽然约定了品牌，但没有约定材质，这些都为房屋交付时、交付后，业主和开发商之间产生纠纷，埋下了隐患。

对此，诸多业内人士认为，最好是引进独立的第三方检测机构对精装修的房屋进行质量评估和检测，规范开发商和装修承包商的行为，也为业主提供专业的监理意见。今后，引入第三方监理或将成为趋势。

第五届新疆名优特农副产品巡回大巴扎—宁波行

原汁·原味·源自新疆
绿色新疆 感恩回馈

展会时间：2015年12月31日—2016年1月5日（9:00—17:30）

展会地点：宁波大剧院（大闸路1号）

●12月31日—1月2日每天前一百名观众可享受半价购买新疆特色烤馕一个，持本报可对现场享受40元购买1公斤和田四星及红枣或20元购买1斤吐鲁番葡萄干

支持单位：新疆维吾尔自治区人民政府

协办单位：伊犁州人民政府

阿克苏地区行政公署

喀什地区行署

新疆维吾尔自治区农业厅

新疆维吾尔自治区林业厅

新疆维吾尔自治区供销社

新疆维吾尔自治区商务厅

新疆维吾尔自治区畜牧厅

新疆维吾尔自治区农业产业化发展局

主办单位：新疆中展新汇会展服务有限公司

承办单位：新疆金凯源会展服务有限公司