

时隔一个月复验康大房 旧“伤”仍在

业主:这样收房太憋屈 开发商:房子已过质保期 律师:质保期问题可以从两方面看



35个重点城市住房租赁价格指数发布 青岛地区出现小幅上涨

近日,由华东师范大学东方房地产研究院、多个业内房地产研究院等机构共同发布的《中国城市住房租赁价格指数报告》显示,2022年1月份中国城市租赁价格指数为1033.1点,与上月持平,同比跌幅0.46%。

从环比数据来看,在监控的35个城市中有13个城市租赁价格指数出现上涨,上涨城市数量比2021年12月增加了6个城市,其中西宁、青岛和武汉涨幅较大,分别为1.56%、0.62%和0.40%。石家庄、长沙、大连等21个城市租赁价格指数出现不同程度下跌,下跌城市数量比2021年12月减少6个。其中,兰州(-0.47%)跌幅最大,其次是成都(-0.46%)和南宁(-0.45%)。除此之外,只有呼和浩特租赁价格指数与2021年12月持平。

同比去年1月份看,包括上海(4.08%)、西宁(3.12%)、杭州(1.86%)、北京(1.79%)、青岛(0.68%)和广州(0.59%)在内的6个城市租赁价格指数呈上涨态势。其余重庆、石家庄等29个城市租赁价格指数均有不同程度下跌。其中,兰州跌幅(-6.17%)最大,其次是太原(-5.55%)和南宁(-5.12%)。

整体来看,受监测的重点城市中,环比与同比双双下跌的城市有20个,包括:成都、大连、福州、贵阳、哈尔滨、海口、合肥、济南、昆明、兰州、南宁、宁波、深圳、沈阳、石家庄、太原、银川、长春、长沙、郑州,比2021年12月份少6个城市;广州、杭州、青岛、上海和西宁5个城市同环比均呈上涨态势。

具体到一线城市,环比方面依旧呈现分化状态。其中,上海(0.05%)和广州(0.10%)两个城市租赁价格指数环比上涨,北京(-0.10%)和深圳(-0.15%)两个城市租赁价格指数环比则继续呈现下跌态势。同比方面,只有深圳(-2.13%)租赁价格指数下跌,跌幅有所收窄。上海(4.08%)、北京(1.79%)和广州(0.59%)租赁价格指数继续呈上涨态势,且涨幅进一步扩大。

业内分析,住房租赁价格指数近六成城市下跌,说明了目前楼市租赁市场压力比较大,但整体同比跌幅0.46%的数据,也表现出总体上处于稳定状态,且随着经济的逐渐复苏,在三四月份之后,整体状况大范围将随之好转。同时,广州、杭州、青岛、上海和西宁5个城市同环比均呈上涨态势,也说明了国内租赁市场呈现差异化,不少城市的租赁市场乃至房地产市场比较活跃,未来经济增长的空间很大。

李鹏飞

青岛日报公益验房团 66988557

验房回顾

1月13日,青岛日报公益验房团首次走进康大叶语东山·锦园小区业主李先生家,为其验房。此次验房过程中发现,李先生家空鼓问题突出,全屋墙顶之前存在脱落掉渣的情况,维修后仍有裂缝,门窗细节处理粗糙等问题。

李先生向记者介绍了他的验房经历,2019年11月新房交付,首次验房发现卧室衣柜门高低不平,墙面大面积空鼓、客厅地面不平、墙纸破损……更让业主难以接受的是客厅、卧室、厨房墙顶脱落掉渣,在这之后,李先生又分别在2020年5月、2021年3月和8月请验房师来验房,每次都是在开发商说“修好了”之后验的,每验一次都会发现许多问题。李先生告诉记者,新房交付后的首次验房,因为希望开发商能尽早维修,出来验房报告后,他第一时间交给了开发商,可是开发商却认为其中有些问题不算问题,是业主较真,所以在之后的验房报告中都不肯签字。



两位验房师与记者沟通验房细节



验房师检查橱柜细节

“年前验的房,过年之后完全没感觉到房子有维修痕迹,暖气片随时会掉下来,踢脚线往外冒灰,这样收房太憋屈了。”日前,康大叶语东山·锦园小区业主李先生再次联系记者苦诉道。接到李先生反映后,2月14日,青岛日报公益验房团再次来到西海岸新区李先生家,为其新房复验,业主表示希望开发商对售后维修给出合理的解决方案。

过了质保期:不修

今年1月13日,青岛日报公益验房团为康大叶语东山·锦园小区业主李先生验房,本报《楼市》周刊对验房过程中发现的问题进行了报道。开发商相关工作人员,先后就业主投诉给予了答复,开发商方面表示只同意维修质保期内提出的问题,不承认质保期内未获得开发商签字的验房报告。

“之前的工作人员离职了,我只看到了2019年的验房报告,后面的验房又出现了新的问题,现在房子已经过了质保期,这些问题我没有责任去维修。”负责售后的康大工作人员程先生说。他还表示,在业主投诉后,开发商与业主进行了多次沟通,质监站的工作人员也第一时间会同开发商工作人员去现场调查,协调解决此事。

门窗问题多:难修

此次复验,青岛日报公益验房团的验房师到了业主家后,先环顾四周粗略看了一番,不仅地板

上的灰尘没有清理干净,天花板、墙面上也有多处刮“花”痕迹,玻璃上也是污渍斑斑,看不清哪些是污染,哪些是划痕。

经过一番细致检查,发现了不少细节问题。拿入户门来说,存在开启异响、入户内门套线上方碰肩开裂等问题。而室内的门、窗显然问题更严重,所有窗框固定螺丝缺少密封扣帽、卫生间门套与墙砖、门套与门槛石未采取防潮措施等。岳工说:“窗框固定螺丝缺少密封扣帽是个比较大的安全隐患,若是家里人开启用力,就有可能发生意外。”

业主反映,门框之前用手一拉就掉,经过一次维修后,想请验房师看看修得怎么样。岳工检查后总结:室内的所有门框、窗框周边收口粗糙,处理得比较敷衍。另外,窗户玻璃周边的密封胶断断续续,没有一处完好密封的,黑色的胶还溅到玻璃上,非常影响美观,卫生间门套与墙砖、门套与门槛石未采取防潮措施。“卫生间的防潮工作是最容易被忽视的问题,一般业主收房时无心观察,但是我们验房就必须查验到每一处细节,保证业主入住后安心。”岳工说。

复验问题仍在:没修

在青岛日报公益验房团第一次为李先生家验房时,就发现空鼓问题突出,尤其是南阳台东墙面瓷砖几乎全部空鼓,当时验房师对有问题的地方都进行了标识。此次复验,空鼓问题是验房师检验的重点,从空鼓位置来看,门、窗周围的空鼓比较

集中,之前发现的空鼓位置并没有整改,业主提出的问题,开发商又原封不动地交回业主手中。

“卫生间和厨房的空鼓不多,但是这两处建议做闭水试验,以防有渗水隐患。”薛工说。除了墙面,地面问题也层出不穷。首先是两个卧室的地板存在塌陷和吐灰问题,薛工告诉业主说:“地板和踢脚线接缝打了胶,表面上看没什么毛病,把胶撕开一点,我踩脚给你看看。”薛工沿着踢脚线踩踏了几脚,地板周边升起一层“白烟”,连地板接缝也不断地吐出白灰。业主李先生对地板冒灰感到非常吃惊,薛工解释说:“这是因为开发商铺地板时没有将地面打扫干净,图省事打上一圈胶,做得都是表面功夫。这个胶必须要清理掉,地板没有了伸缩缝,过段时间绝对会起鼓,刚才发现的塌陷,可能是因为地板已经起鼓了。”复验后发现,墙面空鼓和地板吐灰是比较突出的问题,特别是大面积空鼓,验房师建议业主一定要维修。

律师观点

就业主李先生这种情况,记者分别采访了上海锦天城(青岛)律师事务所毛国锋律师和山东天颐临律师事务所律师的陈希仁律师,从法律角度,对该情况进行专业解读。

毛国锋律师认为,根据相关法律规定,开发商负有在质保期内为业主提供房屋维修的义务,业主已经在质保期内提出维修要求,而开发商没有完成维修义务,虽然质保期已经届满并不能免除开发商继续维修的义务,开发商应当继续就未修复的问题给予维修,否则,业主有权向开发商进行索赔。

陈希仁律师认为,根据现有事实及现有证据来看,首先,根据验房师的现场勘察,房屋质量问题是客观存在的,业主提出的修复要求是合理合法的,如开发商怠于修复,业主可以通过诉讼来解决这个问题。同时,当业主发现房屋质量问题后,及时向开发商提出,并多次交涉,这对其日后维权,不论是诉讼时效的中断,还是主张相应经济赔偿的实体权利均是有利的。最后,类似案件的维权存在侵权纠纷和违约纠纷的竞合,业主可以择一维权,一般情形下,房屋的质量问题并非验收的要件,换句话说,即使验收后,业主发现该商品存在质量问题,仍然可以根据相关证据,以房屋买卖合同或其他类似物业合同等,诉诸法律维权。

姜正

青岛日报推出公益验房栏目,我们将筛选有代表性的房源,由岛城专业监理机构为市民的房屋“体检”。

入选业主可获得:
1 全程免费验房服务
2 专业验房报告

关注“青岛日报楼市”微信公众号,点击下方“验房”栏目进入“验房报名”页面填写报名信息。更多问题请拨打验房热线 0532-66988557

青岛日报楼市公众号

讲文明 树新风 公益广告

净化未成年人成长环境

为未成年人成长撑起一片蓝天



文明青岛官方微信



中共青岛市委宣传部 青岛市文明办