

关于西岸三期 13、14、16 号楼部分业主问题的回复

一、针对业主提出“先收房是否会影响整改”的疑问

- 1、针对所有维修整改类事项，无论业主是否收房，我司都会严格按质量保证和国家规范要求进行整改。即使业主后期入住后有报修，我司承诺也将按合同质保要求进行整改处理。
- 2、本次集中交付若业主有报事，可选择收房后进行整改，也可选择整改完成后再收房，是否先收房对业主的报事整改没有任何影响。
- 3、集中交付期我司抽调公司各岗位工作人员集中办公，人员充足，各环节有专人进行引导，服务效率更高，业主办理手续相对快速、便捷、舒适。集中交付期间现场还设置有抽奖环节，集中交付期可参与抽奖活动。若后期进行零星收房，业主需自行到各办公区进行处理，花费时间会相对较长。

二、业主维修报事方式及整改期限

1、集中交付期间维修报事处理方式及整改期限

业主验房时，提出的维修整改问题可现场进行维修处理的，我们立即进行快修处理，不能通过快修处理的报事，我司统一记录后于集中交付结束后进行统一维修整改。一般维修整改类问题我们会加快处理速度，处理时间原则上不超过 20 天，但若涉及更换定制材料，则整改时间相对较长，原则上不超过 2 个月（具体维修类型及方式见第三条）。

2、交付后质保范围内的质量问题报修方式

东原地产有专门负责房屋质量问题整改的专职人员，为业主提供完善的售后维修服务。业主入住后有质量整改类问题，可通过向各楼栋房修工程师、物业服务中心及东哥 V 服务中的“同心原”等多种渠道进行报修，工作时间内报事在 60 分钟内房修工程师会主动联系业主，并约定时间上门查看处理。具体质保范围、年限及整改时间在《房屋质量保证书》有约定。

三、集中交付期报修问题处理方式及时限

（1）集中交付期维修整改类问题(20 天内完成整改)，具体整改方式如下：

1、门碰(地吸)吸力不够问题：

西岸三期卧室的门碰(地吸)，主要从美观及安全（防止老人、小孩绊倒、磕碰，卫生打扫方便）角度考虑设置的，门碰（地吸）的吸力相对于墙吸较弱，若无法使用，我们将进行调试整改。

2、墙面及顶面乳胶漆不平整、开裂、掉灰等：

处理方式：修补打磨后重新上漆。

3、石材表面轻微裂纹及划痕

天然大理石本身就存在纹路、天然花纹等，有些裂缝非常脆弱，在加工、运输、施工过程中很容易扩张，形成一些视觉上可以看到的裂缝，但这种裂缝只位于表层，对于石材的感官效果和使用功能是没有明显影响的，如果觉得观感上还是不够，可以进行打磨后高抛光做晶面处理。

4、户内门扇及门套与石材接口缝隙过大

处理方式：业主报事后，我们安排调试处理。

5、地漏与排水管未对齐

处理方式：拆开地漏，调节预埋管，确保上口和地漏对齐，保证排水通畅。

6、栏杆不牢固

为了方便业主后期使用，不破坏石材，西岸三期栏杆立柱采用打胶固定，侧面螺钉固定，业

主后期拆除后也不影响美观，若有特殊要求，我们在接到业主报事后安排固定。

7、空调孔洞不满足使用要求

处理方式：检查空调孔洞，无孔洞的进行开孔，孔洞不满足要求的进行疏通处理。

8、厨卫铝扣板损坏

处理方式：调试更换。

9、开关面板安装歪斜：

处理方式：调试或更换。

10、木地板及踢脚线松动：

处理方式：调试固定。

11、内保温设计问题及维修整改

应温江区规划要求，西岸三期外立面使用的是外墙面砖，且为满足高层建筑节能环保以及防火要求，保温材料需使用 A 级燃烧性能保温材料，西岸三期项目采用的保温材料为不燃性复合膨胀聚乙烯保温板（侵渍型），简称“改性 EPS”，材料以及工艺满足现行四川省住建厅发布的保温应用技术指导要求，但此保温材料本质较软，相对于老规范使用的挤塑板或保温砂浆（已经不能满足环保或燃烧性能要求）硬度偏软，故相对于老保温材料的墙体或砖墙更容易被损坏；针对手指轻轻按压就明显凹裂的情况，业主报修后我们进行整改。

（2）集中交付期更换材料类问题，因部分型材需要下单重新生产（可提供材料下单表），处理周期相对较长，2 个月内整改完成，具体整改方式如下：

1、木地板基层不平

处理方式：打开木地板，基层处理后再恢复木地板。

2、墙地砖空鼓及损坏

处理方式：拆除空鼓或损坏部位砖，基层处理后恢复。

3、石材断裂

处理方式：由专人负责查看，确实属于断裂的，先安排材料下单，到货后更换。

4、玻璃明显划痕，超出规范范围的无条件更换。相关规范要求如下图：

GB 15763.2—2005

破坏数为 2 块时，再另取 6 块进行试验，试样必须全部不被破坏为合格。

表 6 钢化玻璃的外观质量

缺陷名称	说 明	允许缺陷数
爆边	每片玻璃每米边上允许有长度不超过 10 mm，自玻璃边缘向玻璃板表面延伸深度不超过 2 mm，自板面向玻璃厚度延伸深度不超过厚度 1/3 的爆边个数	1 处
划伤	宽度在 0.1 mm 以下的轻微划伤，每平方米面积内允许存在条数	长度≤100 mm 时 4 条
	宽度大于 0.1 mm 的划伤，每平方米面积内允许存在条数	宽度 0.1 mm~1 mm， 长度≤100 mm 时 4 条
夹脏印	夹脏印与玻璃边缘的距离≤20 mm，边缘变形量≤2 mm（见图 5）	
裂纹、缺角	不允许存在	

5、渗漏

处理方式：查找漏点，针对渗漏部位进行堵漏，防水修复后进行闭水试验，合格后恢复渗漏部位。

四、设计类问题：

（1）厨房未设地漏

1、厨房不设地漏，主要是基于卫生和安全角度来考虑，厨房虽然是用水房间，但主要用水

集中在洗菜池中,不像卫生间淋浴用水会大量积聚的情况,住宅厨房地面积水的可能性很小。另外,地漏属于水封性地漏,长时间不用,水封干涸,会使污水管道内的有害气体散发到室内,从而影响人体健康,所以目前市场上的住宅厨房一般都不设地漏。。

2、根据《建筑给水排水设计规范(GB 50015-2003)2003年版》4.5.7条规定,仅厕所、盥洗室、卫生间等经常从地面排水的房间应设置地漏,规范条文及条文解释详见下图:

4.5.7 厕所、盥洗室、卫生间及其它需经常从地面排水的房间,应设置地漏。

4.5.7 本条规定了在什么场所要设置地漏,这里很重要的一点就是“经常”两字,对于不经常从地面排水时,就不必设置地漏。因为只有经常从地面排水,才能不断地补充地漏存水弯水封,隔绝管道中有害气体窜入室内,反之,地漏由于得不到补充水,水封就会干涸,结果反而成了一个通气出口,造成对室内环境的污染。实际上,许多高级宾馆卫生间均不设地漏,也有许多住宅设计中厨房间也不设地漏。这里就要求设计人员把握住什么是“经常”从地面排水,从而决定要不要设置地漏。

根据《建筑给水排水设计规范(GB 50015-2003)2009年版》4.5.7条规定,仅厕所、盥洗室等经常从地面排水的房间应设置地漏,规范条文及条文解释详见下图:

4.5.7 厕所、盥洗室等需经常从地面排水的房间,应设置地漏。

4.5.7 本次局部修订不强调在卫生间设地漏。在不经常从地面排水的场所设置地漏,地漏水封干涸丧失,易造成室内环境污染。住宅卫生间除设有洗衣机下排水时才设置地漏外,一般不经常从地面排水;公共建筑卫生间有专门清洁人员打扫,一般也不经常从地面排水。为消除卫生器具连接软管爆管的隐患,推荐采用不锈钢波纹连接管。

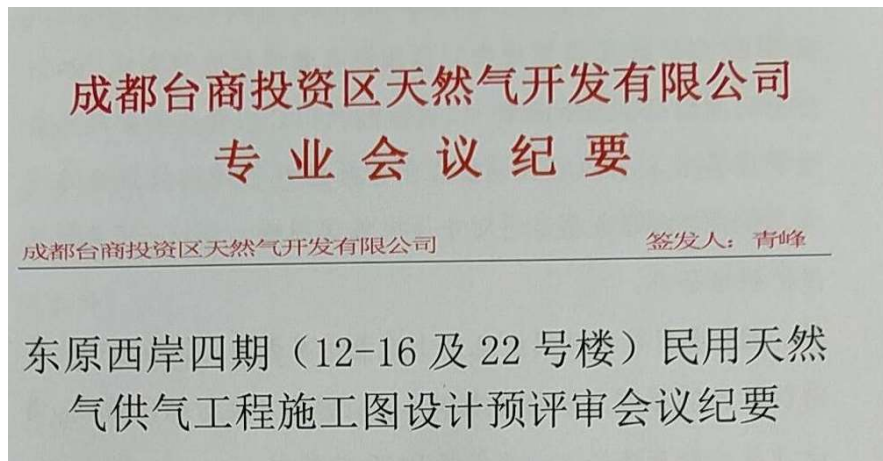
从规范前后对比可知:对于厨房、卫生间干区等不经常排水的区域,不应设置地漏,从而避免水封干涸后,上下层空气连通,对室内空间造成环境污染以及安全隐患。水封干涸后带来的安全隐患主要有两点:

- 上下层以及室外污水管网、检查井内空气连通。污水管道中的污染源,诸如细菌、微生物、老鼠、蟑螂等可通过管道到达室内,对室内环境造成恶劣影响。例如香港淘大花园在非典时期(2003年3月下旬至4月中旬),感染人数激增,共有321宗SARS个案。事后调查发现,地漏水封干涸,上下层空气连通是导致事件发生的主要原因之一;
- 上下层空气通过地漏及管道连通,如任一家燃气发生泄漏事故或忘记关闭燃气阀等,泄漏的燃气可通过地漏和管道扩散至上下层相邻户内,产生一定的气味影响,燃气泄漏达到一定浓度,遇到摩擦、明火等会造成爆炸、燃烧等巨大安全隐患。

综上所述，厨房设置地漏弊大于利，西岸三期项目厨房在综合考虑了规范要求、业主后期实际使用需求和安全卫生等因素之后才未设置地漏的。

(2)、厨房出生活阳台的门是门带窗，不是推拉门

应温江区燃气公司要求，推拉门安装后不满足燃气通风要求，业主入住后无法开通燃气。为了满足地方燃气公司开气规范，改为门带窗。



2. 成都东原海纳置业有限公司应负责联系该楼盘建筑设计单位，对包括样板间在内的所有户型厨房应调整设计，厨房应考虑设计玻璃窗，且玻璃窗可开启；部分户型厨房通往生活阳台门上方应增设防盗纱窗；通过以上措施，改善厨房自然通风条件。

(3)、餐厅灯的位置不居中

本次西岸三期户型设计从使用角度出发，餐厅灯位置根据多数家庭的餐桌摆放习惯进行设计和设置，若业主餐桌摆放方式与原设计不一致，可自行进行线路改造或者选用底座较大的灯具进行安装。

五、其他问题

1、对面积实测有异议：

房屋的建筑面积，包含阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等；

房屋套内建筑面积由套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成；

面积实测均由房管局指定的第三方测绘单位进行测绘，实测报告均可在产权办理区进行查看。

2、整改期的“逾期交付”赔偿及物管费

根据《商品房买卖合同》及补充协议的约定，西岸三期早已取得建设工程竣工验收合格证明和房屋面积实测报告（详见集中交付期交付证照公示），符合交付条件。我司已按照合同约定的时间寄发《交付通知书》，除存在合同约定的业主可以拒绝办理交房手续的“正当理由”外，业主无合同约定的正当理由拒收的，不属于逾期交付。合同约定的“正当理由”为：不可抗力、不符合交付条件、未出示《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》等。

目前业主提出的相关质量问题不属于这三项，且因为目前建筑的施工现状和装修水平，房屋是无法做到没有任何质量问题的，也请业主予以理解。对于一些质量通病和质量问题，我们将会在最短时间内全力整改，降低对业主的影响，但虽然我们也不希望发生整改问题，但确实存在整改且整改需要一定的时间的问题，还请业主理解。如果确实产生严重影响业主居住生活的重大质量问题（如严重渗漏），我司严格按约定进行维修整改，若超过约定的维修整改期限，对业主造成损失的，我们将按照国家有关质量问题的要求和实际影响程度承担赔偿责任。

物管费属于全体业主的公共服务支出，不属于房屋保管和质量整改的费用支出，即使业主不住，物业相关公共服务也不会停止，如门岗秩序维护、绿化养护、公区保洁、客户服务等等都不会因为业主入住与否及入住多少而减少。

3、精装契税缴纳

契税是业主按政府现行规定自行向税务局缴纳，缴费标准及方式参照政府相关规定。

4、公摊是否计入精装总价

1) 成品住宅精装部分销售价格是开发企业按照市场原则，委托第三方造价咨询机构出具造价咨询报告确定的，造价咨询报告中的咨询结果是以每平方米单价的形式体现，该单价是由户内装修总价均摊到建筑面积（或产权面积）上得出的结果，所以在房屋销售时，计算整套房屋装修价格时，也是用单价乘以建筑面积（或产权面积）得出，并非是由业主负担了公区部分的装修费用。针对这一在成都精装房普遍存在的且引发大家关注和争议的问题，政府也专门发布了对公摊是否计算装修价格的解释说明，如业主对此有疑问的话，可以向政府相关部门咨询。

2) 公区的装修配置，西岸三期清水楼栋和精装楼栋每栋楼都是一样的，也与合同约定是一致的。

东原城项目

2019年12月28日