

## 关于西岸三期 13、14、16 号楼部分业主问题的回复

### 1、关于业主反映的要求出具详细装修报价清单和方案

我司已于 2019 年 3 月在售楼部公示了由第三方核价公司出具的《东原西岸三期 13、14、16 号楼精装修价格评估报告》，其中有装修汇总明细和相应价格明细，且已在政府部门备案。装修材料设备清单及品牌型号均在《商品房买卖合同》中予以明确约定，业主可以查阅自己的合同。

### 2、关于业主反映的要求出具产品合格证

相关装修产品合格证明、商品房质量保证书、商品房使用说明书等均会在房屋交付时提供给业主。

### 3、关于业主反映的部分墙面乳胶漆不平整及部分墙面掉灰问题

根据《建筑装饰装修工程质量验收标准（GB50210-2018）》的相关要求，乳胶漆墙面平整度允许偏差在 3mm 以内。若部分房屋局面墙面平整度未达到要求，我司将严格按照规范进行整改。

因工地开放时墙面乳胶漆处在刚完工阶段，且户内精保洁还未完成，所以不排除部分墙面存在浮灰、面漆未完成掉灰的情况，对此我司在工地开放日后已安排工程部对所有房屋进行全面排查，若交付时还有此情况，我司也将安排专人上门查看并按规范进行整改。

### 4、关于业主反映的卧室分控开关问题

12 月 22 日现场已向各位业主进行沟通解释，业主可自行安装遥控灯具，以满足个性化需求。

### 5、关于业主反映的要求延长隐蔽工程保修期问题

东原西岸三期项目均已完成质监验收及隐蔽工程验收，对于房屋的质量保证，《建筑工程质量管理条例》也有相关质保年限的要求，我司严格按照相关规范要求进行质保，交付时也会向业主提供《商品房质量保证书》，对房屋相关部品部件提供质量保证，并有专门的维修整改部门及人员在项目现场负责受理客户的整改报事及问题整改。

### 6、关于业主反映的厨房无地漏问题

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、微小生物、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。

**7、关于业主反映的要求抽查木地板防潮问题**

已于 12 月 22 日下午 4 点和业主代表一起随机抽查房屋入户进行检查，现场木地板铺设

均按要求设置了防潮层。

**8、关于业主反映的地踢线不贴合，甚至有脱落的问题**

工地开放日后我司已安排专人进行全面排查，对于发现的踢脚线问题将在交付前整改完成。

**9、关于业主反映的厨房台面后期使用可能有破损现象，要求更换问题**

12月22日现场已解释，厨房台面为人造石，台面下设置有龙骨垫层，方便业主后期燃气管道铺设，厨房台面满足正常使用功能。

**10、关于业主反映的房子的地吸吸力不够问题**

西岸三期卧室设置地吸，主要从美观及安全（防止老人、小孩绊倒）角度考虑，对于业主反映的这一问题，我司会在交付前对房间五金件进行全部排查和调试。

**11、关于业主反映的厨房、卫生间门不防水，不防潮，要求更换问题**

12月22日现场已进行解释沟通：1）卫生间设置为干湿分区，门口为干区，一般不会涉水；2）厨房和卫生间门口均设置了门槛石，与厨房及卫生间内地面存在高差，且进行倒坡设计，水也不会漫到门的位置；3）门套框背面已做油漆防潮处理。

**12、关于业主反映的个别户内保温板墙面，比较软问题**

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（浸渍型），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。

西岸三期13、14、16号楼精装批次交付属于温江“东原城”项目最后一次交付，属于封园交付。自2015年开始，“东原城”项目前期已经有一、二、四批次共计3774户业主及家人陆续收房及入住。目前园区整体效果，无论是景观呈现、居住氛围等均已成熟，历年新老客户满意度均在90%以上。东原珍视每一位业主，也珍惜每一次为业主服务的机会，我们欢迎业主合情合理的反馈意见和表达诉求，我们将本着“客户至上，多做一点”的初衷和广大业主一起携手共创“东原城”和谐美好的大家园。

东原城项目

2019年12月24日