

# 催告函

致：南京海欣房地产开发有限公司

我们是贵司南京市鼓楼区 NO. 2015G34 地块，即中海桃源里项目 3 号楼业主。我们于 2018 年 3 月参加贵司该楼盘的摇号及选房活动，在选房后按照贵司的要求缴纳了相应的定金、签订了《南京市商品房预售合同》（以下简称《预售合同》），支付了房屋首付款或全款，办理了银行贷款手续。我们已完整地履行了我们的义务。

根据《预售合同》的约定，贵司应当在确定的交付日期前 5 天，书面通知我们办理交接手续的时间、地点及应当携带的证件，贵司通知确定的交付日期应当给我们必要的准备时间和必要的方便。同时，贵司应于 2018 年 12 月 31 日前向我们交付我们购买的商品房。

我们于 2018 年 12 月 31 日开始接到贵司的电话或 EMS 寄送的通知单，通知我们中海桃源里项目住宅将于 2018 年 12 月 31 日开始办理交付，具体交付日期，贵司 400 热线中心将会在 2018 年 12 月 31 日前一一与业主确认，贵司的通知及交付时间已经违反贵司《预售合同》的约定，贵司应按照《预售合同》的约定对我们承担违约责任。

2019 年 1 月 1 日起，我们陆续前往贵司中海桃源里项目售楼处查看，并按照贵司工作人员的指引，实地查看了各自购买的房屋及小区公共区域，截止本函出具之日，3 号楼公共区域部分仍存在下列问题：

1、3 号楼所有房屋阳台未按《预售合同》附件 2 中图纸图标所示安装玻璃（贵司安装的是栏杆），不符合交付标准；

注：本小区其他楼栋《预售合同》附件 2 中图纸中阳台位置图标与 3 号楼图标一致，但为何其他楼栋的实物为玻璃而 3 号楼为栏杆!!!

2、3 号楼所有房屋内未按《预售合同》附件 2 中约定安装室内移门（厨房及卫生间位置），不符合交付标准；

3、3 号楼所有屋内地面违规使用江苏省已命令禁止的保温砂浆材料；

4、3 号楼屋内保温地坪铺设不合格，多户地面均出现空鼓，开裂等现状，且浇灌高低不一，其中 01、05.06 户型浇筑高度较其他户型厚至少 3 厘米，导致后期如论装地板或地砖后，门均无法正常使用；

5、3 号楼屋内墙面多处出现墙面乳胶漆脱落，开裂等现状；

6、3 号楼常闭防火门闭门器未安装到位，无法达到常闭效果，不符合消防验收规范，存在重大消防安全隐患；

7、3 号楼连廊及公共区域墙面为真石漆墙面，粗糙不平，因 3 号楼业主中老人、小孩较多，后期在使用过程中即使微小碰擦都及易造成危害，存在安全隐患；

8、3 号楼外立面不平整，且存在严重色差；

9、3 号楼顶楼均出现渗水情况；

10、多处连廊窗户边线倾斜；

11、连廊顶多处掉皮、多处渗水；

12、连廊灯参差不齐；

13、公共区域地面不平整，地砖高低不平，地面与其他楼栋地面不统一，违背贵司承诺的统一拼花方案；

14、3 号楼单元入户门及入户厅仍未施工完毕，无法正常使用；

15、07、08、09 户离安全疏散通道过远，基于贵司施工过程中已经发生过失火情况，3 号楼业主合理怀疑目前 3 号楼消防设施不足以保证 3 号楼所有户型户主消防安全；

16、3 号楼入户大厅灯具距地面仅 2 米不到，身高 1.8 米的成人如抱小孩通过，灯会直接砸到小孩的头部，存在重大安全隐患；

17、3 号楼信箱已被绿植遮挡，使用不便，

18、3 号楼南侧非机动车库脏乱无比，且尚未施工完毕，无法正常使用。

基于以上诸多质量问题的存在，我们认为贵司提供的房屋不符合《预售合同》中约定的交付标准，应按照合同约定向我们承担违约责任。对于上述问题的整改方案，我们要求按如下方案进行：

1、按《预售合同》附件二图纸中约定，更换所有阳台栏杆为玻璃，加装卫生间及厨房部位的套内移门；

2、更换政府已明令禁止使用的地面保温砂浆，改清水地坪交付；

3、更换单元门灯具，与其他楼栋门厅吊灯保持一致，以保证灯具与地面有足够的安全距离；

4、更换现有参差不齐的连廊格栅，改为入户区石膏板造型吊顶，古铜色不锈钢收边（参照电梯口顶面），连廊格栅改原木色；

5、连廊公共区域内墙面贴砖，连廊渗水、起皮处进行整改；

- 6、单元入户门地面与其他楼栋户型单元入户门地面统一，改为拼花；
- 7、外立面统一改色；
- 8、所有户型地面不接受水泥修补方案，房屋地面必须清水地坪交付；
- 9、其他户型墙面空鼓处进行铲除，水泥墙面交付。

以上问题几级整改方案的反馈情况，请贵司在收到本函件后三日内给予明确的书面答复。

贵司工作人员在销售过程刻意隐瞒 3 号楼朝向之外与其他楼栋的差异，已经涉嫌欺诈消费者，该不诚信、欺诈的行为已经让我们无比愤怒。时至交房之日，贵司向我们展示的更是一个不符合交付标准，存在诸多质量问题的小区。

贵司种种不负责任的行为，已经让我们忍无可忍。作为堂堂央企，本应该诚实守信，遵纪守法，但是在本小区如此多质量问题存在的情况下，我们不知道在如此低劣的施工质量面前，承担管理职责的贵司，承担监督职责的监理单位是如何通过的竣工验收！我们不知道贵司在常闭防火门闭门器都未安装的情况下是如何通过的消防验收！我们更不知道贵司是通过什么样的手段取得了竣工验收备案！

直至本函出具之日，我们 3 号楼全体业主仍然希望通过友好协商，和平的方式解决我们提出的上述问题。希望贵司对于我们提出的上述问题及整改要求予以重视，并积极实施。如果贵司一定要将我们的这份友好弃之不顾，甚至是蔑视的话，那我们 3 号楼业主只能在合法的前提下，通过其他各种途径来维护我们的合法权益！

特此函告！

中海桃园里 3 号楼

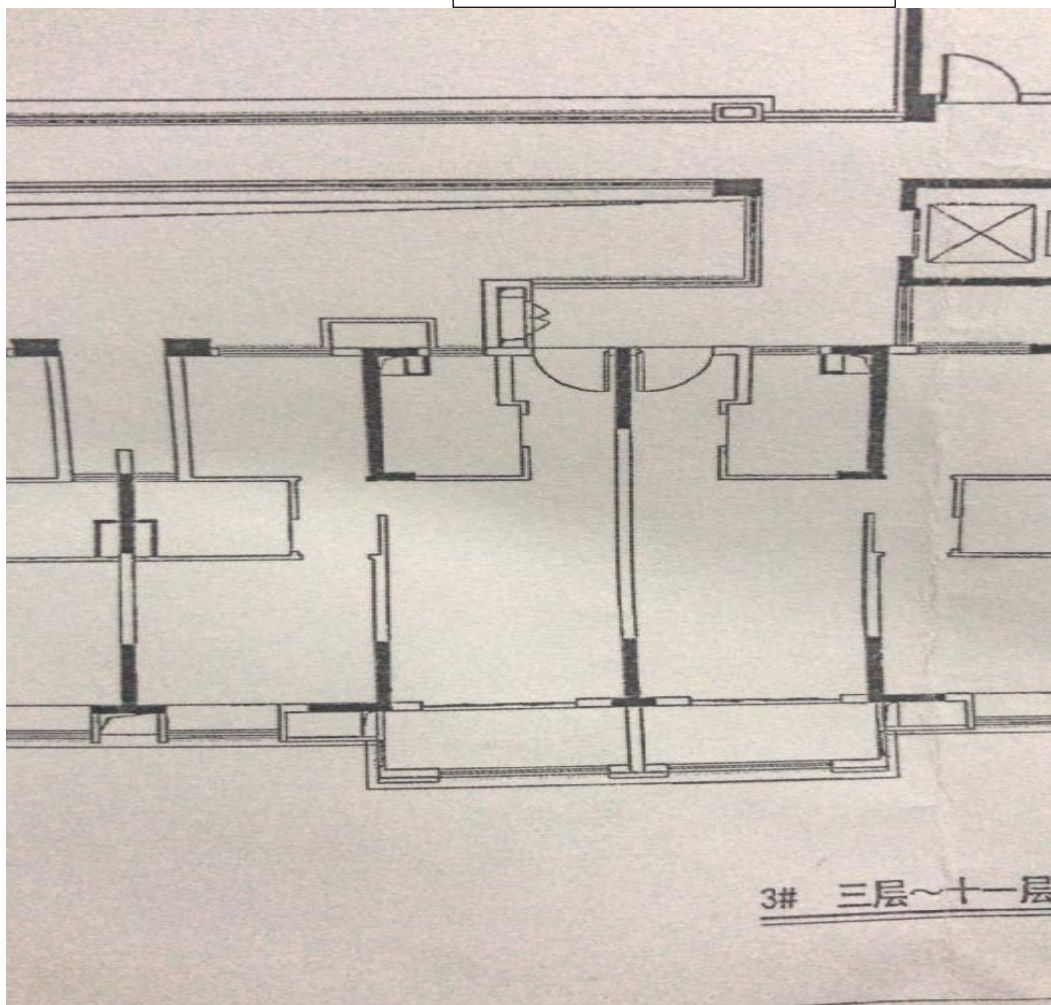
全体业主

2019 年 1 月 21 日

附件：各部位图片



6号楼附件2图纸阳台所用图标与3号楼一致，但为何6号楼为玻璃，3号楼为栏杆？？





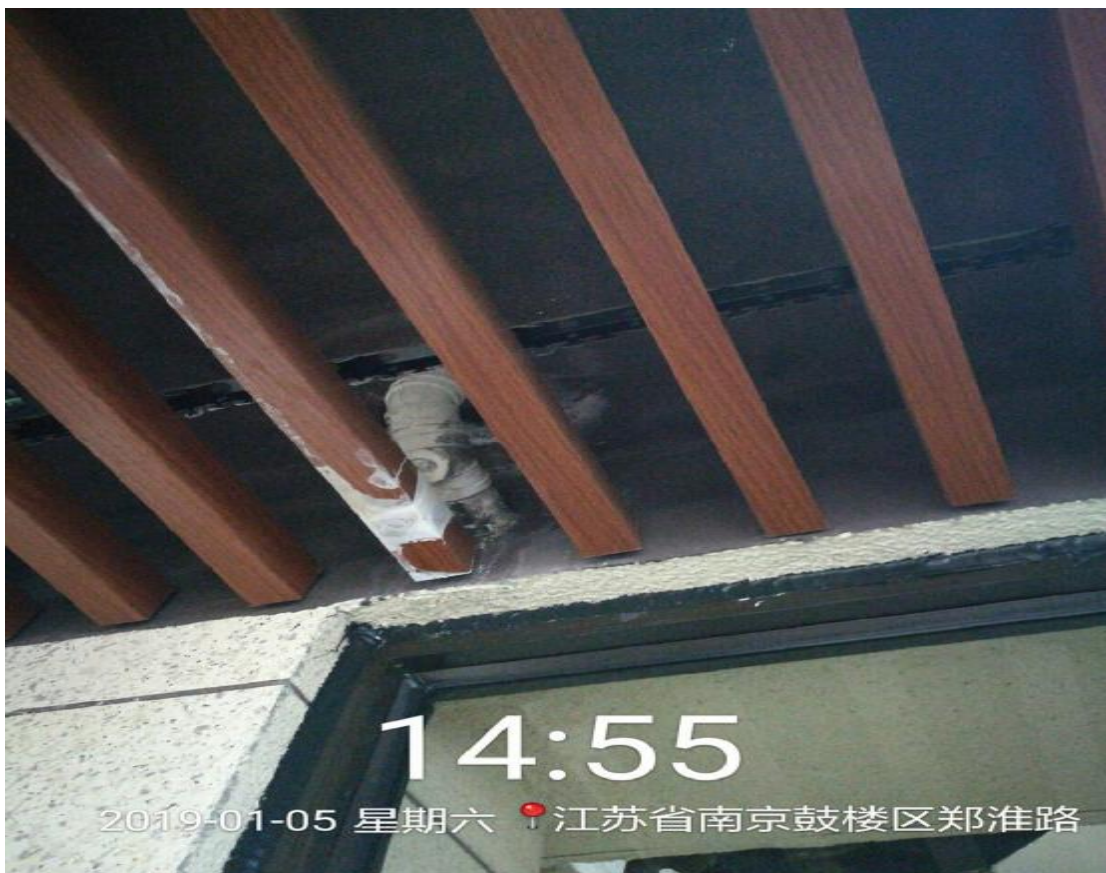
上图为 **05** 户型，下图为 **08** 户型，地面与门的高度差差距明显，导致 **01、05、06** 等户型无法正常贴砖或地板。







未交付连廊已多处渗水，连廊格栅参差不齐





外立面色差明显



非机动车库脏乱不堪



1 米 8 的成年男子  
如再抱小孩路过  
大厅，存有安全隐  
患





大户型地面为拼花，3号楼目前为灰色地砖，与之前公司承诺的统一拼花不符合





