

贤林信步业主回复口径

1. 贤林信步项目根据浙江省16年政府批文，浙江省人民政府办公厅发布《关于推进绿色建筑和建筑工业化发展的实施意见》，指出10月1日起，全省各市、县中心城区出让或划拨土地上的新建住宅，全部实行全装修和成品交付，鼓励在建住宅积极实施全装修。我司在拿地时土地出证文件中也明确项目为精装交付，政府职能部门也会在各节点进行验收，包括业主关心的毛坯房验收。目前施工现场并不具备对外开放条件，考虑各位业主的担忧，我司也会在近期的公众号上发布一些房屋室内现状照片，在后期精装条件应许的前提下，我司也会考虑进行精装开放日活动，欢迎各位参观，详细时间敬请关注公众号发布。
2. 项目水、电施工图纸均按国家规范设计，业主可以在我司交付后凭业主身份证明、合同等房屋证明至余杭档案馆进行查档，相关施工图纸我司均会按要求进行归档。水、电管材料品牌为中财。

项目施工做法为：

防水保温：

一、屋面保温隔热做法（由上而下）：

- 1、细石混凝土随捣随抹
- 2、轻集料混凝土找坡层；
- 3、挤塑聚苯板
- 4、土工布隔离层
- 5、沥青卷材
- 6、防水涂料
- 7、水泥砂浆找平
- 8.钢筋混凝土屋面板

二.外墙保温隔热做法（从外到内）：

- 1、饰面层
- 2、抗裂砂浆
- 3、保温砂浆

三、墙体热桥梁（柱）保温隔热做法（从外到内）：

- 1、饰面层
- 2、抗裂砂浆
- 3、保温砂浆
- 4、钢筋混凝土

3. 公共区域施工做法为：

公共过道、大堂、电梯前室墙面：金辉定制加工面砖饰面
公共过道、大堂、电梯前室地面：金辉定制加工地砖饰面
公共过道、大堂顶棚：乳胶漆饰面，局部石膏板吊顶；
外立面：饰面采用真石漆及质感涂料结合，门头部分石材局部金属装饰
封闭消防楼梯：墙面、顶棚为乳胶漆，
主合同第十二条为交接条款，出卖人如逾期交付已在主合同第十条逾期交房的
违约责任中有明确，并不存无约定现象，也不存在有违公允条款。
主合同截图如下：

第十条 出卖人逾期交房的违约责任

除本合同第九条规定的特殊情况以外，出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用，按下列第 1 种方式处理：

1、按逾期时间，分别处理（不作累加）。

①逾期不超过 90 日，自本合同第九条规定的最后期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之 壹 的违约金，合同继续履行；

②逾期超过 90 日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起 15 天内退还全部已付购房款，并按买受人累计已付购房款的 10 %向买受人支付违约金；买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第九条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之 壹 （该比率应不小于第①项中的比率）的违约金。

4. 主合同第十四条为格式合同，我司也约定了违约责任，并无问题。
针对合同附件四条款问题，我司严格按照08版合同要求，就主要材料进行品牌、型号约定。
针对提出不能使用“同档次型号”等文字，08版商品房合同并无明确要求，此为新版合同要求，我司贤林项目合同为精装合同备案，合同均经过政府审核备案。考虑到业主担忧，目前我司对已明确的材料信息可提供给各位。
交付电器类的保修责任均按法律要求，有供货商承担相关义务，合同附件六第4条已明确约定。
针对交付标准项价格问题，因存在我司与供应商之间价格保护条款约定，目前无法对广大业主进行公开，敬请谅解。

地面：（1）卧室、客餐厅：圣象实木复合地板；

（2）厨卫、阳台：萨米特地砖；

门窗：（1）进户门：“群升”钢质门配置密码锁；

（2）户内门：“泰森日盛”门

厨房：（1）燃气灶、抽油烟机：“方太”CXW-200-EG08；

（2）水槽、龙头：“摩恩”（GN70111型号）；

（3）冷霸：“奥普”；

（4）整体橱柜，人造石台面：大诚橱柜。

- 卫生间：（1）台盆：“贝朗”（C22131W-A型号）；
（2）洗手盆龙头：“摩恩”（GN91121型号）；
（3）花洒龙头：“摩恩”（GC10234+顶喷2268型号）；
（4）淋浴屏：“朗斯”；
（5）暖风机：“松下”（FV-27BG2C型号）；
（6）坐便器：“贝朗”（C2167W-3A型号）；
（7）整体镜柜：大诚橱柜；

电梯：迅达；

可视对讲：“狄耐克”品牌彩色可视对讲室内机一套；

开关、插座、小夜灯：罗格朗品牌；

空调系统：“美的”分体空调（室内为风管机），室内客厅餐厅外机匹数为3匹，
房间为1.5匹；

热水器：“美的”空气能热水器，容量为150升；

射灯、筒灯、灯带：雷士照明、欧普照明；

5. 补充条款第四条第2条，原文为“但其他非主体结构质量问题不影响交接手续的办理，买受人可要求出卖人在房屋交付后的合理时间内承担整改、维修义务，但不能作为拒绝收房的理由”合同中已明确不影响交接手续办理为前提，不能作为拒绝收房的理由，并未强制表示不能拒绝收房。商品房在地基基础和主体结构质量合格即已达到交付使用条件，其他非主体结构质量问题不影响双方办理交接手续的不能作为拒绝收房理由。主合同中也就达到交付条件进行了相关约定。
6. 补充条款第六条明确约定买受人在接收房屋时，对该商品房的装修、装饰及设备标准若有异议的，买受人可按合同第十四条之约定进行执行，但不影响各位业主进行房屋交付，对于业主假设性不达标、影响业主入住使用问题可按合同其他条款约定执行。装修及装修产品出现瑕疵并不代表商品房未达到交付使用条件，且开发商存在维修、保修责任。
7. 露天车位归属权为全体业主所有，存在明确物业条款项，无需另行公示。地下车库地面：采用金刚砂地面，杭州为南方城市，地下库湿度较大，根据金辉多年建造经验，金刚砂硬度较高，相比环氧地坪漆更加耐磨，抗裂，不易起皱积水，且不易起灰，使用年限更加持久。
8. 贤林信步项目在物业招投标前期，招标文件中写明，车位服务费为100元个/月，经过金辉物业的详细测算，最终定价为80元个/月。金辉物业秉承提供优质服务让业主居住的顺心，满意的原则，经过详细的测算，最终得出此定价。为了确保地库业主的停车体验，金辉物业在地库配备了专业的巡逻岗，确保业主的停车安全。同时配备了电动巡逻车等专业设施设备，多频次，全

方位的覆盖地库巡逻。地库也配备了专业的保洁人员，在雨雪天气及时的处理地面积水，保证业主车辆在地库的行车安全。定期对地库进行全方位的清洁，保证业主进入地库时的良好卫生环境。工程人员将保证地库的照明及通风设施设备的正常运行，确保地库的光感及空气质量。

9. 物业是以收费面积收取的，（贤林信步项目的可收费面积为5.3万多平方米）。金辉物业对于金辉集团在杭州的第一个项目做了周全的准备及详细的测算，为了给金辉集团杭州第一批业主提供优质的服务，设立了特约服务。金辉物业对于服务人员的素质进行了升级，要求全员年轻化、专业化。用高于市场的薪资来招聘更加专业的服务人员，同时设立工龄工资，在项目服务时间越长，薪资越高。尽可能的将优秀的，适合本项目的服务人员留在项目上长期服务，杜绝人员经常变化。确保业主对于服务的认可。

同时，金辉物业非常重视社区文化的建立及发展，每个小区都应该拥有属于自己的社区文化，加深邻里之间的沟通和交流，在每个节假日，金辉物业都将举行相应的社区文化活动，如端午节包粽子，元宵晚会等等。通过对于社区文化活动的大力投入，来建造和营造属于贤林信步项目自己的社区文化，让业主更加了解自己的邻居，拥有更加良好的居住体验。

进入一个小区，绿化是第一观感，也是一个小区是否高档的重要衡量标准，金辉物业将确保小区内三季有花，在重大节假日都将使用草花来布置小区。让您回家的路观赏性更强，也让您的亲朋好友，羡慕您的居住环境。

特约服务协议中，所约定的所有事项，金辉物业都将全力完成。不限于便民服务日的设立，便民箱设立，孤寡老人探望，等等。

物业服务属于劳动密集型行业，且利润微薄。而所有的服务均需要由相应的服务人员完成，金辉物业设立特约服务，不为盈利，仅仅是为了给业主提供更加优质的服务，让业主住的舒心，放心。

物业法对前期物业服务终止时效有明确要求，小区成立业主委员会并代表全体业主与其依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同生效且选聘的物业服务企业合法进驻小区之日为上家物业服务公司合同终止时效。（前期物业服务合同与物业服务合同的衔接问题，如出现断档关系到业主能否正常使用物业。如垃圾收取，安全防范，车辆进出秩序等）。