墙壁屡现裂缝 多年未能解决

永丰·观澜国际部分业主很闹心

□记者 娄知君 文/图

本报讯 近期，示范区庆丰路永丰·观澜国际小区多位业主向本报大地产热线打来电话，反映房屋墙体开裂现象，墙体开裂是何原因造成至今未有权威说法，他们向开发商、物业反映多年，问题仍未得到解决。记者采访了解到，墙体开裂现象涉及该小区多栋居民楼。

住进新房本应是满心欢喜的事情，毕竟对大多数人来说，买一套新房要花费一生积蓄，然而家住永丰·观澜国际小区 3 号楼的贾先生一家却怎么也高兴不起来。因为房子裂缝的问题，他和开发商、物业之间反复协调，一晃 3 年多，问题也没有得到解决。

2015 年交房后，贾先生发现新房内多面墙体出现裂缝。贾先生说，他当时就把情况反映给了物业，物业用纱网贴到裂缝处刷上墙灰，就算维修了。过了 20 天左右，原有裂缝处再次开裂，而且缝隙比原来还要宽，且有新的裂缝出现。“我第二次给物业反映说是再修，但是不保证修好后不再开裂。我们要求再修可以，就是一次性修好，不能三天两头开裂修补。”贾先生告诉记者。

期间，贾先生和其他业主也寻求过监管部门的帮助。他向记者展示的房屋建筑工程质量投诉调（勘）察笔录中显示，2017 年 11 月，监管部门与建设单位有关人员及业主对现场进行了勘察，确认了贾先生家中共出现 5 条裂缝，涉及 5 面墙体。

“当时，我们进行了现场协商，由建设单位负责提出处理方案，开发商负责人也签字认可了！可一年多过去了，还是一直拖着不修。近日，我们找物业问房屋解决方案，物业部门的答复是‘不管了！爱怎样怎样！’”贾先生无奈地说。

同一个小区 6 号楼的吴先生有着同样遭遇。他是 2013 年在永丰观澜国际买的房子，2015 年年底交房后便开始装修入住。一年后，他发现家中多面墙体出现裂缝现象，随即向物业反映问题。

“物业经理、楼长都到我家里看过，说不要紧，还说很多业主家都有这种现象。”吴先生说，他由于当时工作忙也没当回事，后来原有的裂缝变大，还出现新的裂缝。再次找到物业，物业却说过了保修期。“出现开裂问题是在保修期内，拖过了保修期就该不管了吗？”吴先生不解地说。记者在他家中看到，透过壁纸，裂缝仍清晰可见（如图）。

在该小区业主建立的一个维权微信群里有近 20 位业主，他们分属于多个楼栋，每户家中都存在有不同情况的墙体裂缝。

3 位业主告诉记者，据他们了解，观澜国际小区起码有 6 栋楼出现墙体裂缝问题，如果是少量开裂还说得过去，但这么多住户家中出现墙体开裂问题，这绝对不正常。“就算裂缝对房屋结构没有影响，也不代表房屋质量没有问题，不代表开发商不需要负责。物业是业主的管家，理应帮助业主联系开发商，传达业主的诉求。”采访时，业主向记者表示。

就业主所反映的问题，记者联系到该项目营销中心负责人袁经理。该负责人说，他对业主反映的墙体开裂问题并不知情，他会与物业沟通了解情况。记者向该小区物业负责人提供

了几个房号，物业负责人表示将联系这几户业主。一周过后，仍未见开发商、物业与业主进行沟通。

观澜国际房子出现裂缝，是何原因造成？该如何维修？本报将继续关注事件进展。

住建部门支招：

“看辨订签验”五环节 教你识破不良开发商套路

购房是人生大事，因此引起的纠纷屡见不鲜。为了规范房地产市场销售行为，维护买卖双方的合法权益，促进公平交易，减少买卖纠纷，推动全市房地产市场持续健康发展，近日，市住建部门精心整理，总结出购房时“看、辨、订、签、验”5 个环节中的关键问题。认真阅读此文，购房者一定会大有裨益。

“一看”。首先查看楼盘“七证一表一书”。所谓“七证”就是指《营业执照》《房地产开发资质证书》《国有土地使用权证》《建筑用地规划许可证》《建筑工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》和《商品房预售许可证》。“一表”即楼盘表，开发商应将全部所售的楼盘的楼号、房号、面积、单价、总价、当前状态等在售楼部公示。“一书”即《诚信经营承诺书》。

“七证”中最关键的是《商品房预售许可证》，购房者务必看清所要购买房屋是否在预售范围内，不在预售许可范围内的房屋请不要购房和交纳任何形式的费用，而后看开发商公示的“一房一价”楼盘表，查看所要购买房屋的公示价格及是否出售，以防日后房屋无法交付等损害自身利益的情况发生。

需要请购房者特别注意的是，按照相关规定，房地产开发企业在未取得《商品房预售许可证》前，不得以认购、预订、排号、售卡等方式向购房者收取或变相收取认购金、预订金、排号费等任何形式的费用。各位购房业主请不要在房地产项目还未取得预售许可之前缴纳认购费、预订金、排号费、会员费等任何形式的费用，此类收费行为属违规行为，购房者交纳的费用将存在极大风险，合法权益可能受到损害，建议广大购房者理性消费。

“二辨”。学会辨别销售人员的说辞，识别广告的真假，了解房子实际情况，避免冲动消费。对于开发商销售人员提出的引导和优惠，要多打听，多分析，多判断，不要轻信口头承诺，对承诺事项和内容要求写入购房合同，写入合同的承诺和内容才具有法律效力，不要盲目追风，做到心中有数。

“三订”。分清“订金”与“定金”的区别，签订认购协议之前问清“订金”是否可以无条件退还、何时退还等，要在协议条款中具体体现到。交订金时一定索要加盖开发公司公章的正规收据，以防日后产生纠纷使购房者处于不利地位。

“四签”。签订购房合同时，查看合同是否网签，文本是否有漏洞，合同上的条款也要一条条理解，是否与销售人员所说一致。很多业主维权事件中，都会以没看清合同条款作为抗辩理由，但“没看清条款”这一理由在法律面前是不成立的。所以，购房者在签字前要慎重，仔细阅读理解合同条款，特别提醒的是绝对不能签空白合同。

签订购房合同需着重查看 5 个事项：

1.注意用地性质和使用年限；2.认真核对所购房屋的坐落位置、房屋楼号、建筑面积（套内、公摊）、房屋价格（单价、总价）、付款约定（优惠条款）及违约责任等；3.所购房屋的交付日期要明确体现，如有延期的违约责任要仔细理解，着重查看因延期交房所产生的违约金赔付金额及方式、解除合同等条款；4.查看合同中房屋交付后不动产登记（房产证）办理的约定，特别是按揭购房的业主要向开发商询问房产证的办理条件和程序，如办理日期、办理方式、是否收费及收费标准等，都要问清并写入合同中；5.查看合同约定的物业管理服务等。

“五验”。接到房屋交付通知时首先查看“一表两书”。“一表”即《竣工验收备案表》（房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表），表上的每一项都必须有相关主管部门备案。“两书”即《商品房住宅质量保证书》和《商品房住宅使用说明书》，并实地察验配套设施（水、电、气）的正常使用，房屋是否有明显质量问题等。收房过程中必须要掌握一个原则：“先验后收”。即购房者一定要先验收房屋（包括验收交房必须的文件），确认无误后再签署收房文件，交接房屋钥匙。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十七条规定：“房地产开发项目竣工，验收合格后方可交付使用。”交付房屋如未通过主管部门验收合格，购房者可拒绝收房并向当地主管部门反映。 （娄知君）

如果购房者对所购房屋有有疑问或投诉，请拨打电话 8233968 8273727，职能部门会为你解疑释难。亦可拨打《周口大地产》监督热线：13592220032 6199358，我们一定会为你发声，助你维权！