

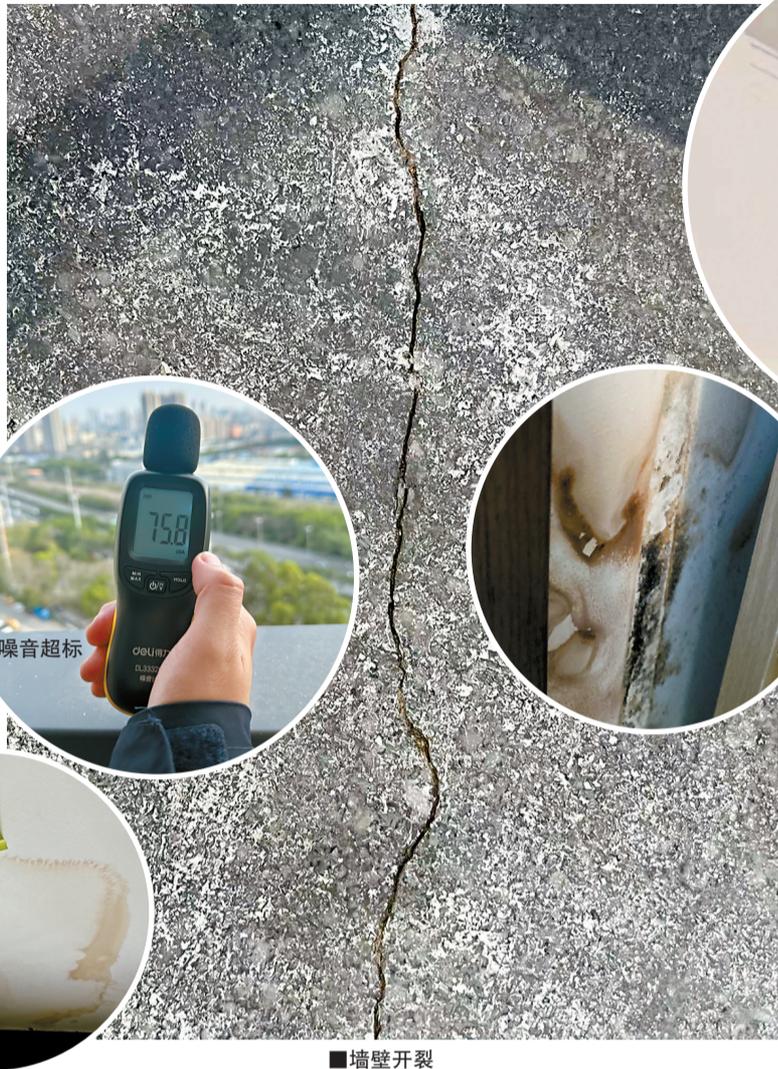
墙壁开裂、电梯故障、噪音超标……业主陈先生担心——

# 问题那么多,金地峯睿这套房怎么住?

当初争破头抢来的“香饽饽”,现在竟成了“烫手山芋”,这就是陈先生(化名)在天河·金地峯睿买房的体验。

2021年1月,陈先生(化名)相中位于广州市天河区健明五路的天河·金地峯睿(下称金地峯睿)。陈先生表示,当时金地峯睿的房源十分紧俏,一期在开盘前便基本被预订一空,他以高于楼盘对外宣传的平均价格抢到了一套。“我是以每平方6万多的价格购入,后来同户型的平均价卖到每平方7万元。”

陈先生没想到的是,新房交付后,陈先生发现房屋内部和小区公共区域都出现不同程度的质量问题,“问题那么多,金地峯睿这套房怎么住?”开发商的消极态度更是令他倍感无奈。对此,广州市金裕房地产开发有限公司向新快报记者表示整改措施正积极推进中。



■ 噪音超标

■ 墙体脱落

■ 墙体污渍

■ 墙壁渗水

■ 墙壁开裂

## 【问题1】

墙壁开裂、渗水、地板空鼓……  
新房质量堪忧

2022年12月底,陈先生被通知可以提前收楼,结果陈先生第一次去到新房却被吓了一跳,“我觉得开发商交给我的是一块工地,而不是一个房子。”陈先生告诉新快报记者,“我进入房子的第一眼就看到了满地烟头,卫生很差,而且门窗和柜子很多地方都有不同程度的磕碰、划痕和色差,这些都是肉眼可见的问题。”

实际验房时发现的问题更多了。“几乎每间卧室的墙壁和天花板都有不同程度的裂纹,有的直接贯穿了整面墙,最长的应该有两米多。”陈先生粗略一数,全

屋共有十多条裂缝,令他感到更不可思议的是,每隔一段时间又会有新的裂缝出现。“我有理由相信整个房屋的施工工艺或者材料是很劣质的,不然不会不断出现裂缝,这种不确定性给我带来极大的困扰。”

此外,陈先生发现厨房和餐厅转角的墙壁下方有明显泛黄的水渍,开发商派人来重新粉刷墙壁后,没过两三天又会有渗水的痕迹。“还有个问题就是木地板很多地方都有空鼓和色差,踩下去会有咯吱咯吱的声音。”陈先生说。

## 【问题2】

8台电梯有7台曾出故障  
有业主亲历“电梯惊魂”

令陈先生糟心的不止是新房内部的质量问题,公共电梯的故障更让他感到担忧。他告诉记者,金地峯睿共有4栋,每栋配2台电梯,从交付到现在的两个月内,就有7台电梯曾经出现故障。“电梯会有不正常的声响,显示屏也经常显示‘out of service(停止服务)’,刚交付时说是在调试可以理解,但调试了二十几遍还是这样。”陈先生对此感到无奈,“电梯在交付之前应该调试好,而不是交付之后还每天都在调试,哪一个电梯需要天天调试的?”

另一位业主张先生就曾亲历了一次“电梯惊魂”。去年12月底,张先生乘坐电梯到13楼,当电梯上升到6楼的时候,他突然感觉到短暂的失重感,“然后电梯就停住

了,没有继续向上,显示‘out of service’。”情急之下,张先生连忙按了呼叫铃和各个楼层的按键,被困大约两分钟后,电梯门就自动打开了,此时他发现电梯下降到4楼或5楼的位置。“我坐过那么多次电梯,第一次遇到这种情况,当时挺害怕的,突然失重那一下很恐怖。”后来,张先生向开发商反映,对方表示会对电梯进行检查。

2月25日,新快报记者在该小区走访时确实听到电梯运行有明显声响。随后新快报记者在2栋一楼等待电梯,遇到了两台电梯的显示屏相继出现“out of service”字样,并伴有短促的乱码和黑屏,按下按键时也没有反应。新快报记者等待大约10分钟,电梯才恢复正常运行。

## 【问题3】

临近广园快速路  
日夜噪音均超标

金地峯睿的噪音问题也被业主诟病。由于毗邻广园快速路和铁路,许多高楼层户型都有严重的噪音污染,其中1栋和3栋尤为严重。2月25日下午4时许,新快报记者来到1栋20楼一户进行分贝检测,该房的阳台、次卧、主卧对出便是广园快速路和铁路。

分贝仪显示,阳台的噪音在70至80分贝之间,关上阳台门在客厅里则测出60至70分贝之间。次卧和主卧在窗户关闭的情况下均为50至60分贝,主卧打开窗户更是有70分贝左右。夜间噪音同样是50至70分贝不等。

新快报记者查询得知,《中华人民共和国城市区域环境噪声标准》明确规定,以居住、文教机关为主的区域,昼间噪音应小于55分贝,夜间噪音应小于45分贝。因此,该小区部分户型确实存在噪音超标的问题。陈先生则对开发商是否有事先做过环境评估表示质疑,“虽然环评报告不是强制性文件,但它是人居环境的一个重要指标,现在测出来噪音超标,就证明是不合格的。”陈先生说。

## ▶ 开发商回应

### 各项整改措施正在积极推进

针对业主反映的问题,新快报记者联系到开发商广州市金裕房地产开发有限公司。3月2日,开发商向新快报记者提供了书面回复。

有业主认为,开发商对整改的态度消极,交付两个多月仍未能解决问题。对此,开发商表示因受疫情影响且正值春节假期,工人返乡较往年早,导致年前工人数量相对紧张,整改进度与业主期望可能存在部分差距,春节后已集中资源增派工人进行维修。截止到2月28日,小区的整改完成90%以上。

在电梯问题上,开发商解释,项目处于交付初期,部分业主装修、搬家、维修等使用电梯较多,电梯零部件比较灵敏,如在不合理使用电梯导致电梯门超过2分钟未关闭的,电梯面板即显示“out of service”,如人为挡门消除后,“out of service”随后便会消失,电梯即可恢复正常使用。

此外,在销售过程中,销售中心现场公示了《红线内外不利因素告知书》等文件,对包括但不限于噪音等的不利因素进行了提示及公示,且与业主签订的《商品房买卖合同(预售)》及相关协议文件中,已明确告知可能造成噪音影响。对于业主提出的加种高大乔木形成防噪声林带、建设广园路快速隔音屏等措施,目前已有较好的方案,正在积极推进中。

## ▶ 律师建议

### 可与开发商协商 延长楼房保修期

根据购房合同,金地峯睿的房屋保修期为120天。有业主担忧日后房屋可能会出现其他质量问题,一旦过保就无法要求开发商修复。广东国鼎律师事务所合伙人廖建勋认为,在出现众多质量问题的情况下,业主可以与开发商协商延长保修期,签订新的补充协议。如果业主对开发商的处理方式存在异议,可以向当地街道提出调解申请或向房管局提出行政投诉,要求对开发商进行调查。

廖建勋建议,广大消费者在购房时要尽可能选择信誉较好的开发商,在收楼的过程中,尽可能仔细地提出问题,要求开发商整改到位,避免入住或者过保之后产生纠纷。