

淋浴房玻璃门爆裂伤人,开发商该赔偿吗?

●业主:入住不到两年,玻璃无故自爆 ●开发商:玻璃非自爆,已过质保期

近日,广州番禺区智联汽车小镇智联花园小区业主向新快报记者反映,称其新房入住不到两年,自家淋浴房玻璃门无故爆裂伤人,让其对房屋玻璃的质量产生了质疑。

对此,该小区开发商否认玻璃系自爆,并称玻璃已过质保期,需业主自行处理。律师指出,新房门窗玻璃保修期限一般为两年,且保修期限应从商品房实质交付之日起算。对于玻璃是否属于自爆的争议,业主和开发商都有权利和义务去寻求第三方专业机构进行鉴定。

■采写:新快报记者 陈洁

淋浴房玻璃门突然爆裂伤人 业主质疑玻璃存在质量问题

广州番禺区智联花园小区业主朱女士对记者表示,2024年12月10日晚上11时许,她在主卧卫生间洗头时,突然听见“嘣”的一声巨响,抬头发现淋浴房玻璃门自爆碎裂,门上滑轮掉落砸中她的头部,同时身体多处被飞溅的玻璃碎片划伤。随后,她被家人迅速送往医院治疗。

朱女士称这并非她家中首次遭遇玻璃无故爆裂。此前2024年7月18日,其主卧窗户也曾莫名碎裂,咨询楼栋管家及维修栋长后,得到的答复是“已经过保,不在保修范围内”。朱女士当时以为这只是个别概率事件,并未过多追责。“当时物业也没有在窗户下方进行围蔽,我担心台风一来,可能将玻璃碎片吹落伤人,于是自己找人换好了爆裂的玻璃。”朱女士说。

朱女士表示,她于2022年12月31日与智联花园小区物管公司,即广州智诚物业服务有限公司,签订《前期物业服务协议》后,拿到了钥匙房卡收楼。她提



到,新房入住不到两年,她家的门窗玻璃连续两次无故爆裂,且据她了解,2024年以来,智联花园小区的2栋、6栋、8栋等多户业主都曾在微信业主群中反映过家中淋浴房玻璃门自爆的问题,这让她对小区房屋的门窗玻璃质量产生了质疑。

朱女士称,维保工作人员提供的保修范围与保修期限表格中,并未明确提及“门窗玻璃”,而她通过网络查询到,国家规定商品房的玻璃保修期为2年至5年。此次家中淋浴房玻璃门爆裂伤人,开发商再次以“过了保修期”为由,拒绝了她的赔偿请求,朱女士深感不满。

开发商否认玻璃系自爆 坚称玻璃已过质保期

2024年12月27日,物管处工作人员回复新快报记者称,事发当晚,物管处已派人到朱女士家中了解情况并拍摄了事发现场图,目前已将相关情况及业主的诉求书转达给了地产公司,房屋售后维保工作由开发商聘请的第三方负责。

智联花园开发商广州智联置业投资发展有限公司相关工作人员回复朱女士

称,她新房的维保期要从符合收房条件,寄出通知书的时间算起,即2022年11月30日。该工作人员回应道,玻璃已经过了质保期,需业主自行处理;开发商根据现场图片判断,淋浴房玻璃门是属于受到撞击后破碎的,不是自爆,玻璃门的材质是钢化玻璃,自爆不会碎得那么彻底,只会裂成网格状挂在门上。此外,该工作人员提出,如果业主觉得是质量问题,可以找第三方专业机构进行鉴定。

然而,朱女士并不认同开发商上述的说法。她表示,淋浴房玻璃门爆裂前没有受到外力撞击,小区内其他业主也反映过淋浴房玻璃门无故爆裂的情况,玻璃同样碎成一地。朱女士认为,主卧淋浴房呈弧形,玻璃爆裂后容易脱落,除非事先贴了防爆膜,但开发商此前并未告知业主需要贴防爆膜。

针对业主反映的门窗玻璃爆裂问题,记者于2024年12月26日致电开发商。接听电话的工作人员表示,涉及专业问题需咨询公司客服部门,并建议记者次日再致电。然而,次日记者多次拨打该电话,均无人接听。



业主被飞溅的玻璃碎片划伤。
(受访者供图)

律师说法

新房门窗玻璃 保修期限一般为2年 保修期从实质交付之日起算

广东国鼎律师事务所高级合伙人、公益律师廖建勋称,商品住宅交付包括验收、确认等环节,交付时间一般以购房者接收房屋钥匙或者在收楼确认书上签字的时间为准。商品住宅保修期自房地产开发企业将竣工验收合格的住宅交付商品房买受人之日起计算。

廖建勋表示,《建设工程质量管理条例》第四十条,明确了不同工程的最低保修期限,其中该条的第4款“电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程,为2年”。按该规定,新房门窗玻璃的保修期限一般为2年,如果在《房屋买卖合同》中有明确约定超出2年的条款,按照《房屋买卖合同》的约定执行。

对于玻璃是否属于自爆的争议,廖建勋提出,业主和开发商都有权利和义务去寻求第三方专业机构进行鉴定。如果双方无法协商确定鉴定机构,可以向消费者协会或者相关政府部门寻求帮助,由相关部门介入调解并协助找到合适的鉴定机构。如果开发商主张玻璃是受撞击破碎而非自爆,那么开发商有责任提供证据支持其主张,而寻求专业鉴定是一种有效的举证方式;业主若对开发商的判断有异议,也可以主动提出鉴定以维护自身权益。

未获销售证即卖房? 业主要求退房退款

近日,购买了佛山市中粮·珑湾祥云现房的业主林女士(化姓)称,销售人员2024年11月底在向其出售商品房时,存在隐瞒楼盘未取得销售许可证的行为,要求开发商退房退款。新快报记者从佛山市住房保障和房产信息网获悉,涉事楼栋存在2张发证日期不一的商品房销售许可证,林女士购房时间介于2张销售证发证日期之间。

该开发商是否存在未获销售证即售房行为?对此,楼盘相关工作人员回复称,该业主的(退房退款)问题已解决,不方便接受采访。律师提醒,如果开发商在未取得销售证前进行商品房销售,属于行政违法行为。 ■新快报记者 谢佳曼

业主诉中粮楼盘未获销售证即售房

林女士告诉新快报记者,2024年11月底,她与家人来到佛山中粮·珑湾祥云楼盘进行了解后,决定购买楼盘6座一户型。“这个楼盘是现楼销售,因为之前有了解到该楼盘6座需要开发商自持10年才能上市交易,我们担心有销售问题,所以还询问了销售人员该座住宅是否有现售证,对方明确告知已有,于是我们便于当天支付了5万元定金,并于交完定金后的一周内如期支付了约40万元的首付款,等待网签。”林女士说。

然而,楼盘方迟迟未推进网签事宜,林女士表示多次询问销售人员网签日期时,对方均表示正在催进度。林女士告诉记者,直到2024年12月28日,才在楼盘营销中心的公示墙获悉,6座住宅是在2024年12月26日取得的现售证,与2024年11月底销售人员说已取得的时间不符。

“楼盘这一行为存在隐瞒欺骗,我们都很生气,也失去对对方的信任,当场要求退房退款。”林女士告诉记者,当天经过几个小时沟通后,楼盘方口头承诺了退房退款,但销售人员表示,对于退款时间无法保证。

开发商称问题已解决,业主获承诺退款

公开资料显示,位于佛山东大门奇槎板块的中粮·珑湾祥云,由中粮集团间接持股的佛山市淦盈置业有限公司开发,楼盘所在地块此前有人才房配建和部分面积自持10年的要求。小区规划有6栋住宅,可上市销售的部分已于2019年开盘售卖;剩余无法售卖的“自持10年”部分,得益于佛山楼市新政调整,已于2024年底重新入市,目前均为现楼销售,其中包括涉事的6座。

开发商是否存在未取得6座销售证

即售房行为?记者从佛山市住房保障和房产信息网获悉,中粮·珑湾祥云六座存在2张发证日期不一的商品房销售许可证,其中一张发证日期为2024年11月6日的批准套数为34套,一张发证日期为2024年12月26日的批准套数为120套,均未显示批准销售的具体单元,林女士购房时间介于2张销售证发证日期之间。

林女士购买的单位属于哪张商品房销售许可证批准的可售商品房?2024年12月31日,记者来到涉事楼盘现场了解核实,营销中心销售人员表示,目前林女士(退房退款)问题已解决,无需第三方介入,也不方便接受采访;记者同步致电佛山住建局并向佛山12345了解咨询,但截至发稿日暂未获回复。

林女士告诉记者,对于其退房退款的诉求,楼盘方口头表示将于2025年1月底给予退款。

律师说法

未取得销售证前 销售商品房属违法行为

围绕销售证等相关问题,广东省房地产研究会副会长、广东国鼎律师事务所高级合伙人廖建勋律师接受新快报记者采访时表示,按照现行政策,开发商需要取得销售证才能够进行商品房销售,如果开发商在未取得销售证前进行商品房销售,违反了相关行政管理条例,属于行政违法行为;如果消费者购房后,开发商一直未能取得相关销售证,则构成违约行为。在此案例中,楼盘目前已取得现售证,但如果开发商销售商品房时存在隐瞒其未取得现售证的行为,则侵犯了消费者的知情权,消费者可以向相关行政主管部门提出相应的投诉,由行政主管部门进行调查和处罚。