

楼上漏水  
楼下遭殃

# 海口这套商品房 是谁写的“漏室铭”

“房子还没住几年，就开始漏水、开裂。”家住海口市和平大道金泰·海名轩小区的吴女士最近遇到了一件烦心事。近日，她向海南日报房产家装周刊热线反映称，她曾多次就漏水问题向小区物业和开发商反映，但一直没有得到解决。

■ 本报记者 张中宝



“我们搬进小区才4年多，就出现了漏水、开裂，小区还不管这事，一直拖拖拉拉的。”吴女士家住10楼，记者刚进她家门，她就指着门口的墙体木柜说：“你看，房屋漏水造成了这个木柜都变颜色了，而且能够明显看出来漏水的痕迹。”记者循着她指的方向看去，木柜确实有被水浸泡过的痕迹。

记者随后在吴女士家的客厅、两个卧室及阳台看到，房屋的天花板均出现不同程度的缝隙。“原来没有出现这种情况，自从去年威马逊台风后，墙角、天花板便出现渗水和漏水的现象，当时我们都拿了好几个盆子去接水，台风过后，天花板便渐渐出现裂缝。”她说，“现在一到下雨天气，就担心漏水。”

吴女士说，她曾为此多次向物业和开发商反映，但是均无果，“每次找他们理论，他们都说楼上没有装修，台风雨大，造成空房积水而漏水的，一直没有给出最终解决办法和说法。”

负责该小区物业管理的是海南三原华庭物业公司。该小区物业主任席江说，吴女士已经多次向他们反映了这个情况，而且他们也请开发商代表一同前往该业主房屋进行了调查，发现造成该楼房漏水的原因主要是在去年“威马逊”

超强台风的时候，吴女士楼上的房屋因为空置未装修而造成大量积水，才使得楼下漏水。

“这种极端天气造成的积水渗漏也是难以预料的，谁会想到当时雨大风大，而楼上业主买楼后也没装修，才产生楼下漏水。”席江认为，“这应该不是开发商的问题。项目交房时，是检测合格才交付使用的。如果是房屋质量问题，为何其他房屋却没有出现类似的问题？”

对此，项目开发商也是如此认为。对于天花板出现裂缝的问题，物业公司和开发商均认为是装修材料热胀冷缩造成裂缝，“我们认为这是正常现象，墙体经过漏水，热胀冷缩就会造成小裂缝。”

“对于楼上业主一直未装修问题而造成的漏水，由于楼上房屋业主长年不在海口，所以很难沟通。每次联系上对方时，我们都极力劝说该业主进行装修，却一直没有肯定的答复，对此我们也是没办法，这是业主的权利。”席江表示。

对于吴女士提出的维修问题，席江认为，如果按照业主所说的维修问题，目前也不在维修范围内，因为根据当时的的规定和签订的协议，房屋维修只是外墙维修五年，其他部位保修2年，而该业主房屋是2010年交房的，已超过了保修的期限。

家装3·15



律师 不管是谁的问题  
业主都不能遭推诿

“物业公司和开发商的说法是不正确的。”海南瑞来律师事务所律师夏余扬认为，天花板出现裂缝的原因有多种，可能是质量和施工工艺问题造成的，也可能是装饰装修造成的；墙体、墙角渗水的原因也有多种，如外墙裂缝或外墙质量（包括涂料、外墙批荡等）引起的渗水等。

他说，出现上述裂缝情形后，物业公司应当与开发商对天花板开裂漏水、墙体渗水问题进行检查并确定原因；若不能确定原因的可以委托专业的检测机构进行建筑物质量检测确定裂缝漏水、渗水的原因，再确定维修、赔偿责任。

他认为，保修期是开发商与施工方之间的合同约定，并不适用于住户与开发商之间，而开发商对于出售给业主的房屋在其使用期限之内都应当承担不可推卸的质量保证责任。所以，若裂缝漏水、墙体渗水等情况确实是因质量问题引起的，开发商应当承担维修、赔偿损失的责任。

**华浔品味装饰**  
热线：68581005 68581006  
地址：海口市珠江广场帝都大厦11楼

家装课堂

## 吊顶选择有诀窍

吊顶在现代家庭中的作用是很重要的。它起到一个美化空间的环境。但是用不同材料、在不同区域做吊顶，选择是有所不同的。

如果在餐厅，可在四周做吊顶，中间不做。这样选择可木材夹板成型，设计成各种形状，配以射灯或筒灯，在不吊顶的中间采用新颖的吸顶灯，有效增加视觉上的层高，适合大空间的客厅。

有些家庭想将阳台装修得有情调，可考虑吊顶，但是需注意选择使用防潮、防霉、防开裂的材料。推荐用桑拿板做阳台吊顶，然后再放一些植物装扮阳台吊顶，使阳台成为一处独立的风景，令人身心愉悦。

卧室吊顶对隔音效果要求比较高，目前这方面的材料主要有四大类：轻钢龙骨石膏板、石膏板、夹板、铝蜂窝穿孔吸音板。卧室吊顶在整个居室装修中占举足轻重的地位，因此在吊顶装修材料选择中，不但要追求美观、牢固，也要坚持隔音、环保的原则。

(本栏目鸣谢华浔品味的大力支持)

## 狭路相逢 家装行业谁胜出？

刚需增加、新房比例下降是目前家装市场大趋势，谁也没有傻到逆趋势而行。对于大型家装公司来说，实质就是新房装修单值变小了；但对于小一些的公司来说，二手房量在逐渐增加，而二手房的单值明显比新房要高。

大部分家装公司都瞄准刚需市场，互联网家装产品更是直接刚需家装，从价格到工期都力求做到极致，但即使如此，互联网家装的瓶颈依然凸显出来。东西卖出去了，施工、客服跟不上，消化不动，后果就是退单和投诉，而对于有的家装公司来说，或许这是一个机会。

互联网和资本的介入对家装行业是好事，行业是该整合一下了。但现在有勇气改变的人和企业太少，好多还在观望，都想趁着这轮互联网的资本借势杀人，捞一杯羹。“不求做先锋，只求做长久”或许是一些后来默默进入互联网家装的企业的心声。

狭路相逢，到底谁胜出？拭目以待。

(《新京报》)

## 夏季促销实惠多，刚需促成香饽饽 暑期装修，正中“夏”怀

■ 本报记者 张中宝

“听说夏天装修对房子不好，而且装修也很热，可我们又着急住进去，怎么办呢？”近日，准备装修新房的郑新芳来到海口市城西路一家装修公司进行咨询。

她说，她身边的朋友都建议自己避开夏季装修，觉得春秋天才是新房装修的黄金季节，并列出夏季装修会碰到的弊端，比如墙体很容易开裂变形甚至墙面脱落，因为夏季容易受潮，还会碰到乳胶漆因为干得慢发霉变味等情况，水电在高温装修情况下也会存在一定问题。

### 夏季装修也是好时机

在传统的装修观念里，夏季或许不是家装的最佳时机，这让家装公司多少有些“无奈”。

星艺装饰海南公司负责人柯宗石告诉记者，“只要在装修过程中妥善处理好夏季容易发生的问题，就没有什问题。”最近每当有新的顾客过来，他都会专门安排设计师认真解答问题，努力打消业主对夏季装修的疑虑。

“如今在家装市场上，已经没有绝对的淡旺季之分了。只要消费者愿意，

家装公司可以提供很多针对性措施来解决他们的家装难题。”柯宗石说。

在采访中，不少公司负责人向记者表示，目前家装淡季到来，家装公司应继续在市场定位、内部管理、设计工艺等方面下苦功夫，“只有淡季的市场，没有淡季的思想。”这句话永远只青睐于具有责任心与竞争力的家装公司。

记者近日走访市场发现，虽然到了夏天，一些家装公司的订单比平常有所下降，但还是存在大量的“刚需”消费，刚需族显然已成为夏季“淡季”家装市场的消费主力。在夏季装修市场上，一些下半年急于入住的“婚房”和春节前准备入住的业主，“暑期档”反而成了“香饽饽”。

海南省室内装饰协会秘书长陈裕立认为，很多业主对夏季装修存在思想认识上的误区，其实选择夏季装修有利有弊，业主不需有太多顾虑。况且随着现代装修技术的提高，只要注意细节，夏季也是装修的好时机。

### 商家淡季优惠出击

进入夏季以来，海南各大装修家居卖场、家装公司及家居品牌推出了各类促销活动，让传统“淡季”呈现出“火热”的局面。日前，记者在海南金盛达建材家居广场看到，瓷砖、卫浴、地板等不少

建材品牌都推出了各式的优惠。团购、让利、特价、折扣、存抵、抽奖等多种搏人眼球的促销活动，为传统“淡季”的家装市场带来了可观的人气。

在海口国度建材城二期马可波罗瓷砖品牌店内，记者看到有三四组消费者正在选购瓷砖、讨论装修方案等问题。该店销售顾问蔡珊珊告诉记者，进入夏季，无论是品牌还是卖场，优惠幅度都很大，所以逛店的消费者比较多。

海南金盛达建材家居广场副总经理李立青表示，传统意义上说，夏季是建材市场的淡季，但正因为如此，品牌和卖场都会通过大幅度的优惠去吸引消费者，如今市场促销越来越频繁，让传统的淡旺季已不那么明显了，相反，淡季市场会给消费者带来更多实惠。

不仅仅是家装市场，像华浔品味、星艺等装饰公司也在淡季进行了一系列促销活动以吸引业主。“除了优惠促销，在淡季主要是加强管理，以此提升售后服务和装修质量。”柯宗石说。

**折上折**

## 相关链接 夏季装修 6 大理由

### 1. 家装公司好派工

夏天装修，装饰公司一般会采取比较好的防范措施，多数都会选择处理防潮、防滑经验更丰富的工人，施工工艺相对也会更加精细，更不会因为赶工而偷工减料。

### 2. 材料好坏易辨别

装修过程中使用的各种木材、人造板、胶乃至购买的家具，都可能隐藏着甲醛，而在夏季，用鼻子闻就能大致判断主材或装修工人使用的辅材是否环保。

### 3. 木工刷漆效果佳

对于木工刷漆来说，夏季温度高，空气含灰少使得漆膜成型好，而且油漆干得快，打磨也就及时，这样油漆的光泽度能充分显现。

### 4. 瓦工粘贴更牢固

由于夏季温度较高，水分蒸发过快，瓦工为了保证瓷砖充分吸水，多数会提前浸泡，有的还要进行二次浸水，这样吸饱水分的瓷砖就能服帖地粘在地面和墙上。而且又可以开窗户通风自然晾干，瓷砖也能粘得更为牢固。

### 5. 有害物质释放快

夏天淡季装修时的高温天气，有利于加速空气中甲醛等有害物质成倍释放，使新房更为安全环保。

### 6. 隐患问题反映早

夏天淡季装修完工后，会经历由潮湿到干燥的“时效”过程，这时装修项目中存在问题的地方会更早反映出来。

制图/陈海冰

**恒大出品铸就滨海度假典范  
海口湾，磅礴万物于一湾**

海居，是一种靠海而居的居住形态，是人们对大海的向往，对自然的原生追求；是一种世界眼光，一种开放心态，一种人生境界。

海居，不是简简单单靠近海就行，不仅要有关绝美的海洋湾区资源，同时也要求周边的城市现代化建设成熟，人文与自然完美融合。因此，真正意义上的湾区海居生活在我国乃至全球都是稀缺的，如威尼斯、巴厘岛、北海道、夏威夷等无一不闻名世界。

海口湾，国内湾区的佼佼者，处于海南黄金海岸，地理位置十分优越，毗邻主城区北部核心滨海区，临琼州海峡，拥享热带风光的绚丽多彩，令人喜爱，为之向往。

CBD轴心，拥揽一湾繁华

在火热的湾区海居潮流中，恒大·海口湾横空出世，逐渐映入人们眼帘。它雄踞海口主城区国贸CBD与西海岸黄金分割点，背靠世贸中心，于世界级城市湾区，得享不可复制的绝版一线海景资源。它所处地理位置优越，交通发达，距离海口火车站15分钟车程，距离美兰国际机场也仅20分钟车程，一揽都市繁华。恒大·海口湾，产权式度假酒店公寓，七星级大酒店配套，谨为打造极致度假生活体验，是海南恒大公司继御景湾后，于海口打造的又一巨筑，必将成为成就海居标杆之作。

**首付8万元起，抢高品质精装准现房**

恒大海口湾高品质精装准现房，首付8万元起，送2000-3500元/m<sup>2</sup>豪装，3年返还15%总房款。临街旺铺清尾钜献，数量有限，机会难得！

地址：海口市龙华区海垦路3号

热线：089836333555



### 版面联系

毕军 13178900085

张中宝 13637663165

李学雄 13807562666

李少荣 13118909616

### 行业透视

## 家具“油改水”面临三道坎

前不久，北京市发布了《木质家具制造业大气污染物排放标准》，其中针对木质家具制造业提出了大气污染物排放的控制要求，并已于7月1日进入标准规定的第一阶段。然而，既然水性漆的污染物排放水平较低且对消费者来说更加健康，为何多年来推广缓慢？

业内人士表示，首要的阻力来自于行业。目前，水性漆的生产和使用成本都偏高。因为是新产品，所以水性漆的

产量较少，原材料基本是从外国进口的，价格昂贵，这让涂料企业压力很大。另外，水性漆由于漆膜薄，所以要多用几次才能达到与油性漆相同的效果。例如，用油性漆涂刷，可能刷“一底两面”就够了，而用水性漆涂刷，就要做到“四底两面”或“四底一面”，这不仅增加了施工程序，还增加了材料和人工成本。

第三是相关上下游企业之间关系松散。

上下游企业要联合攻关，包括设

备攻关、技术攻关，共同推动家具水性漆的普及。因为水性涂料跟油性涂料的施工工艺不同，这需要水性涂料的生产厂家、使用厂家、水性涂料的设备生产厂家共同努力，根据水性涂料的特性，设计生产出合适的工艺、合适的设备。有专家认为：“现在的涂料厂家和涂料应用企业衔接得很紧密，但和设备厂家的衔接比较疏松。用一句俗语说，就像铁路警察，各管一段，没有有机地结合起来。”

相比业内关注的水性漆推广进程

和速度，消费者更关注的是水性漆的环保和质量能否兼顾问题。“油性漆的环保性能差，但据说使用水性漆的家具不耐热、易划伤、硬度差，杯子一烫就会留下印记。”记者调查发现，类似这样的说法在消费者中广为流传。那么，水性漆的质量能有保证吗？

(岳纲举/《中国消费者报》)

## 海南金盛达家居建材商城二期 美好生活家居馆招商火爆

作为海南超大型家居建材商城，金盛二期15万平方米美好生活家居馆招商活动一经推出，就受到各国际国内一线大品牌积极响应。目前，科勒卫浴设计体验中心、欧派整体家居生活体验馆、马可波罗瓷砖旗舰店、大自然地板等商家纷纷强势进驻。

海南金盛达家居建材商城以4300

亩总规划用地领航海南家居建材市场。项目集大批发、大流通、大展厅及现代电

## 一周样板间



项目名称：金碧文华

设计师：彭照华

面积：约160平方米

设计说明：设计以浅色、暖色调为主，空间更为宽敞大方。简欧的设计中带了点新古典的气息，白色沙发与地面深色地板的对比视觉更加洁白亮堂、层次丰富。纯白的地毡、黄洞石的墙面，使得房间看起来干净利落。

星艺装饰 XINGYI DECORATION