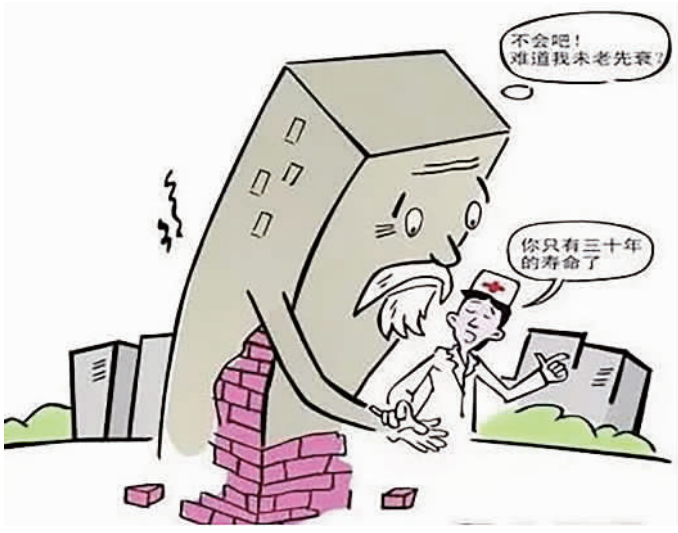
保修期内房屋出现质量问题，怎么办？

南海普法·伴您同行

以案说法

住建篇



案情回顾

市民陈先生反映其购买的某楼盘房屋，在现场收楼时发现多个质量问题并拒绝收楼，开发商对此已做相关记录。之后，虽经陈先生多次提醒，但开发商至今仍未对房屋进行维修，且物业公司不断要求陈先生缴交管理费。陈先生向相关部门反映要求物业公司退还已付物管费及开发商赔偿逾期交楼违约金。为了及时化解矛盾纠纷，南海区住建局及时召集三方进行调解。经调解，陈先生和开发商达成协议，全部工程质量问题由开发商完成修复整改，同时开发商向陈先生支付5000元作为补偿。

部门说法

房地产开发企业应当对所售商品房承担质量保修责任，购房合同应就保修范围、保修期限、保修责任等内容作出规定，保修期从交付之日起计算。住建部门提醒购房业主，在收楼时应仔细查看房地产开发企业出具的《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》。商品房住宅的保修期不得低于建设工程承包单位向建设单位出具的质量保修书约定保修期的存续期；存续期少于《商品房住宅实行住宅质量保证和住宅使用说明书制度的规定》中确定的最低保修期的，保修期不得低于该《规定》中确定的最低保修期。同时，根据《广东省物业管理条例》第43条规定，“物业服务企业应当听取业主、物业使用人对物业管理服务的意见和建议，及时处理业主投诉，改进物业管理服务”。本案中，物业服务企业应当及时将业主反映的质量问题反映开发商，并督促建设单位跟进维修事项。

法苑 国家规定的房屋保修年限是多少？

商品房保修期是从购房者收房的当天开始计算，具体的保修期限和范围如下：

1、地基基础和主体结构在合理使用寿命年限内；2、屋面、外墙面的防水为3年；3、厨房和卫生间的防水为1年；4、地下室及管道渗漏为1年；5、内墙面、顶棚抹灰层脱落和外墙粉刷自动脱落为1年；6、地面空鼓、裂缝、大面积起沙为1年；7、门窗翘裂、五金件及卫生洁具损坏为1年；8、灯具、电器开关、电气箱(盘)和线路设备损坏为6个月；9、给排水管道设备工程质量、各种通水管道、截门漏水、通气孔或烟道不通为6个月；10、供热供冷系统设备为一个采暖期或供冷期;国家对住宅工程另有规定的按国家规定；11、其他部位、部件的保修期限，可由买卖双方自行约定。

房屋保修期的规定很复杂。举例来说，假设房屋于2012年1月1日竣工，而开发商于2013年1月1日向买受人交付使用，交付时施工单位对屋面防水的剩余保修期为4年，而《商品住宅实行质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》中规定的较低保修期限3年低于该存续期，那么保修期应当认定为4年；如果开发商于2015年1月1日向买受人交付使用，施工单位对屋面防水的剩余保修期为2年，少于《商品住宅实行质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》中规定的3年的较低保修期，那么保修期应当认定为3年。买房人可与开发商协商延长保修期，但开发商不得要求缩短保修期。

信息推送

9月8日至9月9日、9月15日至9月16日，南海区普法办、南海区国土城建和水务局（住建）将联合举办“增强住建法治理念 助推品牌南海建设”主题学法大赛，参与答题有机会获得微信红包、电影票和千元现金大奖，本次学法活动现金大奖由南天明律师事务所特约赞助，详情请关注“南海普法”、“南海住建”微信公众号。

南海普法　南海住建

醉酒闹事强抢执法仪
男子妨害公务被刑拘

近日，南海区狮山镇红沙工业园区一名男子喝醉酒后欲强行闯入工厂生活区，遭到保安制止后竟自行打电话报警“求助”。在民警的耐心规劝下，醉酒男辱骂警辅人员，并强抢执法仪，最终涉嫌妨害公务被刑事拘留。

8月26日晚，陈某海与老乡黄某伟到红沙前进中路吃宵夜，期间二人以酒助兴，喝得醉醺醺。次日凌晨2时许，酒足饭饱的陈某海送黄某伟回到红沙工业园区某工厂生活区。由于黄某伟是该厂员工，有出入证可以自行出入厂区，但陈某海没有出入证，保安人员不让其入内。陈某海借着酒劲在门口大肆辱骂保安人员，随后竟打电话报警，要求民警前来“协助”。据了解，陈某海先后5次拨打110报警电话催促民警到场处置，还多次投诉接警员“态度差”。

随后，民警到场了解情况，得知陈某海没有厂区出入证，按照规定不得入内，于是耐心劝说陈某海离开。然而，陈某海不但不听劝诫，还辱骂警辅人员，拍打出入闸机。警辅人员全程保持克制，对陈某海醉酒闹事的行为作出口头警告。陈某海竟趁机抢走民警的执法记录仪，大力摔在地上，导致执法记录仪损坏。随后，民警将陈某海控制，并带回派出所约束至酒醒。

“我喝醉了，什么都不记得了。”陈某海酒醒后，面对民警的讯问竟全然忘记了当晚发生的事情，但监控视频已记录下其酒后的丑态。据了解，陈某海此前是该厂员工，曾因醉酒闹事被工厂辞退，此次回来想和前同事兼老乡的黄某伟叙旧，没有出入证的他便想强行闯入工厂生活区。目前，嫌疑人陈某海涉嫌妨害公务被公安机关依法刑事拘留。民警提醒，天气炎热，各位市民喝酒要适量，勿让酒精冲昏了头脑。有同行人员醉酒的，应安全护送其回家，防止发生意外。

撰文/何万里
通讯员　黎力

维修租赁　监控工程

本公司是一家以销售、维修、租赁打印机复印机等办公设备，LED显示屏，投影仪及监控网络安防工程的综合服务公司。目前服务合作的理事单位有政府、报社、医院及中小型企业。“以质量求发展，凭服务赢市场”的宗旨服务于佛山五区。

佛山市昊昂办公设备有限公司
值得您信赖的办公设备管家
联系人：伍先生13535698973
联系方式：0757-86433715