

关于理工睿府住宅交用问题的回复

各位尊敬的理工睿府业主，您好！

北京理工大学及教师购买了睿府嘉园的 1-12 号楼的房屋（以下简称上述房屋），由于上述房屋在交用过程中出现了一些问题，经校工会汇总提交给首开公司，首开公司通过核实调查，将共性问题的综合答复和处理方案回复如下，个案问题已经陆续安排客服部门与业主进行沟通，有些已经得到妥善处理。



1、开窗通风面积过小不满足规范要求

涉及户型：开窗通风面积过小是所有户型均存在的问题，尤其以带飘窗户型较为严重，其中 2A、2D、2B 最为严重。

答复及解决方案：设计按照 GB50096—1999（2003 版）《住宅设计规范》中的规定，窗户通风开口面积、采光面积及厨房门开口尺寸均符合规定，并且通过了施工图审查手续。

对于客户反映的窗户开口面积较小，的确存在使用不便的问题。经与业主代表协商，我公司将针对 2A、2D 飘窗部分进行整改，每个飘窗增加一个开启扇，自愿放弃改造的补偿 400 元，我公司将近快安排客服部与相关业主联系。

2、无法正常安装空调室外机

涉及户型：该问题主要涉及 2A 和 2D 户型共 304 户。

答复及解决方案：因空调选型、安装个性化较强，每户空调

型号各异，对于存在的安装困难的问题，我公司承诺在业主安装空调时由物业牵头提供技术咨询和配合服务。

3、采光面积不达标

涉及户型：采光面积未达到国家标准，该问题集中反映在2B户型116户。

答复：设计按照GB50096—1999（2003版）《住宅设计规范》中的规定，窗户通风开口面积、采光面积及厨房门开口尺寸均符合规定，并且通过了施工图审查手续。

4、门洞宽度不符合标准

涉及户型：门洞开口宽度不达标问题，反映在很多楼栋。

答复及解决方案：设计按照GB50096—1999（2003版）《住宅设计规范》中的规定，窗户通风开口面积、采光面积及厨房门开口尺寸均符合规定，并且通过了施工图审查手续。如有个别房间需要优化，可以联系售后客服部报修。

5、2B户型卫生间下水管道设置不符合规范

问题描述：2B户型的卫生间下水管道被接入客厅，裸露于卫生间外面，主卧门对面，客厅的角落里。

答复：此处为连接客厅与卧室、卫生间的过道，各层均为相同的使用功能，不存在上层卫生间布置在下层卧室、客厅上方的情况，不违反规范要求。该处立管及水平排水管，可在装修时包管井和局部吊顶进行处理。

6、西区厨房无燃气热水器的排气管道孔

答复：因毛坯交房阶段，无法确定业主使用何种热水器，统一打孔也不合理。个别业主如有打孔需求，请在物业公司报装修方案时由物业公司负责协商解决，首开公司可承担打孔费用。

7、小区绿化设计不符合有关规定，存在排水隐患，进而影响下跃户型的防潮、排水，引发安全隐患

答复：合同中明示地下部分用途为储藏间，采光及通风满足用途。按照设计及施工规范，地下室防水防潮均合规。楼房从结构施工到竣工已将近一年时间，未受到雨水倒灌及出现渗漏情况。

小区绿化具有一定的地坪高差，如发现个别倒灌现象可及时报修物业排除。

8、一楼露台无遮挡，存在高空坠物导致业主人身安全的隐患

涉及户型：所有下跃户型的露台上均无遮挡，存在高空坠物等安全隐患。

答复：首层出小院露台处的门为该户单独使用的出入口，并非公共出入口，按照设计规范并不需要一定设雨罩等防护设施。各户型出小院处外门的上方为二层住户的阳台或凸窗的位置，已经起到了一定的雨篷作用。如住户确有此需求，可在征得物业和其他业主同意的前提下自行加装。

9、空调冷媒管冷凝水管出口违反原设计图纸

涉及户型：该问题涉及 2A 和 2D 户型共 304 户。

答复：原设计使客户在空调安装、使用上造成不便，我公司承诺在业主安装空调时由物业牵头提供技术咨询和配合服务。

（同问题 2）

10、门洞开口过高问题

原设计要求，住宅内门开洞高度为 2.1 米，但东区实际施工目前约为 2.3 米，造成住户要花费额外费用降低门洞高度。

答复：东西区为不同的设计单位，住宅内门洞口高度，东区设计为 2.3 米，西区设计为 2.1 米，东西区均为按图施工，不存在改变设计图纸的问题。按《住宅设计规范》第 5.8.7 条，各部位门洞的最小尺寸要求均为洞口高度不小于 2.0m，并未规定洞口高度上限，设计高度 2.1 米和 2.3 米均满足规范要求。

11、擅自改变入户门设计图纸导致开门方向不一致问题

该问题涉及不同楼栋的多个户型。

目前同一户型不同楼栋的开门方向不一致，如同为 3D 户型，3 号楼的入户门是向外开的，而 1、2 号楼入户门是向内开的。而且，业主在贵司的书香二楼售楼处，看到过贵司的图纸，图纸上显示住户门是向外开启的。所以，贵司在施工中擅自改变图纸。

答复：根据不同情况户门开启方向不同，但是 1 号、2 号楼 3D 户型图纸及楼书均为内开门。

12、擅自改变宣传资料导致原围墙改变位置的问题

根据首开集团原来所提供的小区平面图及沙盘等规划内容，北围墙应建在 2 号楼和 9 号楼北侧，围墙和楼之间应有绿化。现在围墙骑楼而建，穿过两座楼，楼的一面暴露在小区外马路上。该设计影响住户安全，并将增加噪声，严重降低生活质量。

答复：考虑到 1、2#楼首、二层为物业管理用房及卫生站等小区共用设施，为方便住宅以外的其他业主，并考虑住宅范围内教师们整体的安全，现状围墙为合理设置。经查现状围墙与绿化图纸相符，无需进行更改。

13、擅自改变宣传材料、取消原来小区水景设计的问题

根据开发商的宣传图册，小区原来在 4 号楼、8 号楼之间，以及 11 号楼北侧有水景设计，现在完全取消。

答复：现绿化方案与楼书及沙盘相符，未有水景设计，也未对校方承诺过有水景设计。

14、市政用电及燃气未达到合同约定标准

与开发商签订的《商品房预售合同》中第十三条市政基础设施交用日期的约定，市政双路供电：2014 年 6 月 30 日达到交用标准；燃气：2014 年 6 月 30 日达到交用标准。截至 2014 年 6 月 30 日这两项均不能交付使用。

答复：本小区供电设备已经按市政双路供电设计、安装、验收到位，区内达到了交用标准且正常使用。

6月30日，燃气管道已达到开通条件，根据北京市燃气公司规定，为安全起见，需待客户达到一定入住比例后签订安全协议，不得私自拆改装移，由燃气公司统一办理入户开通手续，开发商无权开启户内燃气。

15、可视门禁系统变成不可视门禁

《前期物业服务合同》为《商品房预售合同》的一部分（为统一网签合同编号），在《前期物业服务合同》附件四：物业公用设施设备明细中，门禁系统为可视单元门口机。目前擅自改为不可视门禁。而且门禁在室内安装位置不合理，无法安装衣帽柜或者穿衣镜。

答复：预售合同中未约定门禁对讲系统具体标准，现在住宅部分对讲系统及设备为普通对讲（非可视），未违反合同约定。客户在《前期物业服务合同》附件四：物业公用设施设备明细中发现的1748个可视对讲系统为“睿府书香”商住项目的。因睿府嘉园项目含住宅、办公、配套及商业于一体，共用配套设施。“睿府书香”项目配置均为可视对讲系统。

16、电梯载重量与合同不符

根据合同条款约定，所有楼栋均应配备两部电梯，载重规格分别为800kg、1000kg。然而在11栋所交付的楼中，除5号楼和7号楼按此配备，其他楼栋均为两部800kg载重电梯，该行为严重违反合同。而且其他楼栋和5、7号楼建筑规模相同，甚至

居住户数更多，为什么电梯配置会有所不同。电梯关系到业主的日常生活和生命安全，请贵方务必予以妥善解决。

答复：经查 12 栋住宅楼电梯的载重量均满足设计规范。合同中约定表述为：电梯载重量：800kg/1000kg，代表 800kg 或 1000kg 两种规格，并不代表“本楼会有两部电梯，分别为 800kg、1000kg”。因销售合同中仅表述设备标准，且为统一的制式合同，不针对各楼分别表述。

17、飘窗台子太高，开窗不方便

飘窗的台面距离地面很高，约 60 公分，其中 4 号楼 2A 户型达到 67 公分。开窗的把手距离台面大约 140 公分。如果想开窗，就要爬上台面上，然后再站起来开窗，非常麻烦，对于老人和身体不好的人很不方便，部分业主意见相当大。

答复及解决方案：因设计规范原因，安全栏杆造成与开启窗户的矛盾，致使开窗不方便，受到规范限制只能由住户另行改进。

18、管道设计不合理

3B、3C、3D、3E 户型卫生间下水管道设计严重不合理。由于管道位置太低，导致窗户只能半开，不能完全吊顶。

答复：经核实卫生间管道设计符合规范，但确有不尽合理的现象，部分对装修造成难处，我公司承诺在客户装修时请设计院提供设计指导。确实影响窗户开启的，我公司负责改造或另行商议处理。

19、房间安全隐患问题，户型互通

① 3A 与对门的 3B 、还有中间两个 3B，均为相邻关系，现住户打开自家阳台的小窗户，都可以通过放置空调室外机的平台走到另一户居民家中，这种情况十分危险，容易造成安全隐患。希望开发商能够通过中间加置隔断或护栏的方法，把两户彻底分隔开。

② 3 层的安全隐患问题。每个单元门门洞都处于 3 层的位置，从门洞顶层的平台位置很容易可以进入三层住户的厨房及餐厅。

答复：设计符合规范。建议①在中间加置隔断或护栏的方法，把两户彻底分隔开。②3 层窗户未发现安全隐患，感觉不安全的住户可自行加装防护栏。

20、墙面预留设备位置不合理问题

3D 户型客厅空调暖气、电视预留在同一侧墙上，位置不合理，根本无法安装，空调预留孔在墙的中间。离电源很远，且隔着暖气。预留孔通向外墙，且外墙上的孔不在预留的空调室外机位置。

答复：因交房为毛坯房阶段，设计仅考虑相对合理。后期装修由客户自行解决。

21、消防栓设计不合理

消防栓就安装在 2D 户型门口，因为是外开门，一开门的时候门就把消防栓挡住了。这样的话，有时会把消防栓的玻璃就打

碎了，而且如果真要出现险情，屋里的人要开门跑出来，屋外的人要开消防栓，肯定要有冲突。

答复及解决方案：经查看确实有住户的户门存在与消防栓碰撞问题，经研究我公司确定将在地面安装稳固的定门器，已解决该问题。

22、室外装饰物设计不合理、影响采光等问题

涉及户型：2A 户型3层和17层、2B 户型14层。

答复及解决方案：此问题确实存在设计不合理，影响了部分房间的视线和采光，我公司已经委托设计单位研究拆除方案，尽快实施。

23、东区没有太阳能，设计不合理

东区所有房型建筑商都没有为业主提供热水管线，厕所、厨房只有一个冷水管，而西区的厕所和厨房都提供了热水管和冷水管。

答复：西区安装太阳能是因新规范要求安装，东区建设在先，当时没有要求安装太阳能设备，且销售合同上没有约定安装太阳能设备及热水管道。

24、厨房地面没有地漏和做防水

答复：设计规范中厨房没有地漏及防水。

25、所有下跃户型地下室无有线电视（弱电），影响使用。

地下室在销售时按照健身娱乐空间进行宣传，但实际里面没有有线电视（弱电），也没有其他电源插座。影响使用。

答复：住宅楼首层户型为下跃户型，合同已明示地下室为储藏间。因规划要求地下功能不能为住宅，不能设计卧室、书房、起居室等内容，所以设计中各户型的地下室设计为储藏室，原设计电气按储藏室功能设计，故未设置更多地强、弱电插口。如住户按住宅功能使用，需要在装修时自行进行改造。原设计中地下室已经设置了强电的配电箱，新增电气照明、插座等可以对该配电箱进行改装。

26、一层露台门没有安装纱门，地下室窗户无纱窗

下跃户型的所有露台门均没有安装纱门，地下室窗户没有安装纱窗，无法正常开门通风。

答复及解决方案：将所有露台门安装纱门，地下室窗户安装纱窗。

27、卫生间中水问题

卫生间坐便桶后面的水管为中水管，但是目前小区中水无法供应，这是现实。物业管理公司在装修管理办法第8页（四）告知，卫生间内水表为中水表，暂时没有启用，接水应从卫生间立管引，这却不合理。一个折中的办法，没中水我们就用自来水，业主承担水费，但是物业需负责切换水路。最简单可行的办法就是物业把入户的中水管切换到入户的自来水管，所有用水及用水计费都走自来水，通中水以后再切换到中水管道。这样，所有业

主都可以避免由于未通中水而不得不进行的无谓的水路改造以及通中水以后的二次水路改造。

答复：根据北京市水务局、规委及设计规范规定及项目文件申报批复，该工程设独立中水供水系统，有待将来市政供水后切换中水管道。现在因为没有市政中水，中水管道里是自来水，通中水以后再切换，客户也不需要进行水路改造。具体收费客户可去北京市自来水公司良泉水业营业厅咨询。

28、拆除移动信号增强器的问题

业主认为移动信号增强器的辐射对人体有伤害，而且贵司在安装的时候也没有经过业主的同意，因此要求贵司进行拆除。

答复：安装移动信号增强器是为满足小区业主充分使用移动信号的必备条件，移动公司确保符合安全标准。

29、六号楼楼顶安装了不明天线

六号楼业主反映该楼顶安装了一个不明支架（如图所示），通过筹委会聘请的律师向小区物业公司或开发商进行了咨询，被告知有可能是“信号增强器”。

答复：此为民防局安装的远程监控设备，该设备属市民防局所有，用于战备使用，不是“信号增强器”。

30、防水质量和屋顶漏雨问题

在收房验收过程中，部分业主做了卫生间闭水试验，很多业主反映卫生间出现渗漏问题严重。不少顶层业主反映漏雨多次修补无效。

答复：施工单位在施工阶段已进行两次闭水实验并验收合格，因此在验房阶段不再进行单独的闭水实验。针对客户对防水问题的担心，我公司承诺客户可自行进行闭水实验，如果发生漏水，包括屋顶及地下防水，由各分管施工单位按国家规定保修5年。

31、墙地面质量问题

多户房屋室内地面出现裂纹、坑洞，特别是地面轻集料混凝土垫层问题严重，与基层粘结不牢，如炉渣状松散未混凝，空鼓现象严重。

答复：对于几户出现的墙体保温空鼓问题已经维修完成，并获得当事业主认可。对于出现的地面垫层局部空鼓问题，我公司已及时组织维修，还有问题请业主正常报修。

32、小区路面积水隐患

8号楼门前道路西高东低，并且在1单元门口形成盆地，排水口只有一个，将来遇到大雨，或年久淤堵之后，极易患水灾。

答复：对于业主提出的此问题，我公司一直在关注。经过两次大雨，我方组织人员现场查看，未发现排水不畅或积水情况。

33、城铁噪音困扰

7、8、12 号楼离地铁较近，地铁通过时（特别是晚上）噪声比较大，开窗影响休息。根据小区建设的环评指标，临城铁楼栋噪音将不达标。

答复：该小区的设计依据环评要求，通过合理安排用地功能布局、周边交通线路留有防护距离、加断桥隔声窗等噪声污染防治措施，符合环评条件和规范要求。同时销售合同也对所在地的声环境状况进行明示，已告知轻轨有可能对本项目产生噪音或振动问题。

北京首都开发股份有限公司
房山分公司

2014年7月16日