

免费验房报告系列报道之四十四

## 好房子不要完美无缺,只要瑕不掩瑜

自《金楼市》“免费验房”栏目开通以来,已帮读者免费验过数十套房子,它们普遍存在问题,不是保温做得不合格,就是户型或结构有问题,甚至连横梁都存在质量瑕疵,经《金楼市》报道以后,不少问题得以解决。

在一个下着春雨的日子,《金楼市》记者和验房师丁渤驱车来到位于江宁的爱涛漪水园,趁着下雨,也正好检验房屋渗水和阳台排水问题。经过一番检查,验房师认为,“这套房子不错!”



漫画 俞晓翔

## 【业主档案】

业主:杨先生  
住址:江宁区爱涛漪水园  
建筑面积:161平方米  
总价:77万元左右  
收房时间:2008年3月

## 【验房实录】

## 房屋整体质量较高

远远望去,即可看到小区的整体绿化,进门处有一个人工湖,居住外环境不错;小区内绿树成荫,绿地比较整齐;房屋外立面均采用统一的红色,比较时尚且能长久保持鲜亮色彩,相对于诸多交付的小区来说,爱涛漪水园的交付条件属于比较好的。

房屋质量方面,开发商基本严格执行了国家的相关规定。验房师第一眼便看出了墙体保温材料,“保温材料采用的是外墙保温砂浆,门窗安装的是中空玻璃,都还不错”。另外,在线路安装、房间布局和户型结构上都比较合理。内墙粉刷采用的涂料挺好,

不容易起白。

## 几个小瑕疵易解决

进大门后,首先检验厨房,“厨房窗户有点大小头,两边宽度相差大概半厘米,可以补救”,验房师说,“餐厅墙壁所用涂料不错,另外,房屋层高和南北差距也没问题,不过,餐厅没留空调口,且能打洞的地方外边是排水管道,这就导致不能打空调孔。”验房师告诉记者和业主,不过,业主称自己打算用中央空调,不需要空调孔,而且物业管理人告诉记者:“一期都留了空调孔,但由于业主基本都采用中央空调,留了孔反而难看,于是二期就没预留。”

客厅很开阔,可是线路盒的位置可能会给装修布置带来点麻烦,因为几个线路盒全在一起,都分位于客厅进门的人口处,装修时就需要做一面假墙,不过,业主打算在客厅装投影,正好用银幕来遮挡这一块墙壁。另外,三楼天井窗户的三个玻璃窗均没留活动窗户,就

是说都无法打开,要通风的话只有打开通往露台上的门,可能会影响业主居住的舒适度,经协商,开发商已答应帮杨先生整改。

《金楼市》工作室 张玮玲

## 【报名贴士】

## 免费验房继续征集

权威的验房团队、专业的维权建议、全程的跟踪报道,《金楼市》免费验房继续接受报名。《金楼市》免费验房专家组是一支权威专业且负责的团队。

验房中我们将重点关注以下几方面的问题:交付标准是否和购房合同上约定的相符合?房屋相关建设标准是否符合国家当前的建筑规范?房屋是否存在质量问题?户型设计是否有缺陷?精装修房使用的材料是否环保等等。欢迎报名与咨询。

报名热线:  
025-84783615  
84783545  
互动邮箱:  
kb-jls@163.com

## 天泽苑价值品鉴之户型价值解读

80-130平方米花园洋房  
演绎稀缺经典

2期开盘火爆,感谢诚意客户莅临鉴赏,典藏户型热力放送

江城·天泽苑建筑打造过程,有对于品质与品位提升的一贯坚持,有对于人性化的更多领悟,有对于材料技术不断应用,有对于视野、景观不断优化,有对于居住方式的引领和探索,有对于土地、空间的进一步合理利用,有对于建筑与人、建筑与自然关系的更多思考……因而,在江城·天泽苑,你可以感受到更经典的建筑,更新颖的户型空间,更愉悦的生活。

## 采光通透,臻于至善

大德修于性,大物修于明。光线运用,在建筑哲学中称为“明”。江城·天泽苑,采用一梯二户、南北通透、方正格局,使光线通于室内外,达于建筑上下,漫行各厅室而无拘无束,做到明室明厅明卫,满足国际居住标准,伴随通透的光线、鲜氧、清风与景观随之而来。

## 稀缺洋房,创新空间

江城·天泽苑在户型设计上更为妥善照顾您的居家品位,2期80-130平米经典二房三房户型,空间恰到好处,实用率高;宽阔的玻璃窗设计,增大采光面,自然感受光线流动变幻的轨迹,拥揽更多室外风景入室,令空间更灵趣盎然;生活阳光与休闲阳台分开,功能细分、生活动静分离。



D3标准层平面图

## 露台格局,延伸居住内涵

江城·天泽苑2期,延续1期独特的露台退层格局,户户露台,蕴含东方廊院式居住内涵,风景层层展现,将自然光线引进室内,尊贵在一方露台间不言而喻。当别人挤身都市繁华时,你在自家露台上从容欣赏风景。



鉴赏热线  
025-86162666

## 联强国际大厦二期房源正热销

据了解,位于河西CBD的联强国际大厦自去年9月开盘售罄后,一直没有房源推出。4月18日,该盘最后一批酒店式公寓、顶级写字楼已全面发售。五星级配套,60-109平方米的户型,引发追捧。

## “全国最大不锈钢幕墙大楼”

据了解,联强国际大厦位于奥体板块中央商务区的核心位置,西沿江东中路8车道绿色景观大道,正对奥体中心东门,是一座集五星级管理酒店式公寓、5A甲级写字楼、购物中心、健身娱乐休闲场所为一体的多功能大厦,是南京市河西规划的标志性建筑之一。

联强国际大厦共36层,高达166.8米。站在大厦高层观望,长江天堑、滨江风光、渔人码头、绿地公园、奥体中心、会展中心、大剧院、图书馆、广电中心等建筑尽收眼底。此外,交通方便,地铁2号线奥体东门站和大厦的负二层大厅无缝对接,至新街口仅需15分钟左右。到未来的京沪高速铁路南京站和禄口机场也

只需20-30分钟,可以无障碍上高速、绕城公路、长江大桥、长江三桥。周围有奥体中心、江苏省会展中心、绿博园、南京明基医院、艺兰斋等设施。

联强国际大厦由联强冶金集团投资、联强房地产开发有限公司开发建设。联强冶金集团是中国五大不锈钢企业之一,对大厦硬件投入不遗余力,大厦外立面的幕墙全部采用集团自产的全不锈钢材料,使其成为“全国最大不锈钢幕墙大楼”,它的成本是普通碳钢幕墙的8倍左右。开发商介绍,不锈钢幕墙可以保证大楼安全、防腐蚀,一般的大楼久经风雨后会变旧,但联强国际大厦的不锈钢幕墙却历久弥新。再镶嵌以LOW-E双层中空玻璃,通过专业照明工程,整座大厦时尚大气,璀璨夺目,尽显奢华高档气息。

## 酒店式公寓、写字楼正在热卖

联强国际大厦由六层商业、十五层酒店式公寓、十五层5A甲级写字楼组成,总建筑面积近10万平方米。大厦1-4层是20000平方米的大型高档商场和

购物中心,主楼1-20层为五星级产权式酒店,21-36层为5A甲级写字楼。整个大厦配以华丽气派的独立大堂,豪华的装修设施,以及目前南京市室内最大的超大游泳池、2个标准网球场、大堂酒吧、商务中心、娱乐健身、桑拿餐饮和壁球馆等设施。联强地产分管投资的负责人告诉记者,目前联强正与一些大型百货商店的经营商洽谈,未来力求引进与金鹰、苏宁银河相同档次的商家整体经营20000平方米的高档商场。

据介绍,联强国际大厦一期房源去年9月开盘,开盘当天即销售一空。本月18日,联强大厦二期100余套60-109平方米酒店式公寓正式推出。据介绍,购买联强二期酒店式公寓的客户,可与大型酒店签订租、售合同。一次性付款客户五年的回报率能达到总房款的80%左右;按揭贷款客户五年的回报率可达首付房款的222%左右。同时,二期50余套180-1490平方米的5A甲级高档写字楼也同期推出。据悉,项目交付后,联强冶金集团总部也将迁入大厦。 杨连双

托乐嘉街区  
北区6月精彩亮相

自2007年8月托乐嘉街区推出房源后,这个三山板块最受关注的楼盘便在南京楼市沉寂起来。当八个月后托乐嘉街区准备再次“出手”时,它自然能吸引楼市的众多目光。据项目开发商透露,托乐嘉街区预计将于今年6月推出北区C组团,为3幢15层小高层房源,面积以127-147平方米大户型为主,房型主要为三房两厅。

## 成为二次置业者的新宠

2006年项目一经推出后,一直受到诸多购房者的追捧。托乐嘉街区购房人深夜排队买房的消息,曾在南京楼市广为流传。“托乐嘉是我早就看中的房子,可是想买的时候这里的房子全部被抢光了,只能等下一期了。”购房者张女士几乎每周都要打电话到售楼处咨询开盘信息,当得知托乐嘉街区近期要开盘时,她立即过来做了登记。

据介绍,近期即将推出的C组团3幢小高层房源都以大户型为主,非常适合有自住需求的购房者,特别是那些希望改善居住条件而二次置业的购房者。“前面所开盘的房源户型比较丰富,从90平方米左右的两居室到140平方米以上的四居室都有”,项目开发公司南京新城置业营销

总监这样分析,“而本次我们推出的房源,居住的舒适度极高,非常适合那些需要改善居住条件的购房人群。”

## 房源质量“提档升级”

再次受到追捧的同时,不少购房者也提出这样的疑问,在托乐嘉街区沉寂的八个月中,项目到底有什么样的最新进展呢?对此,新城置业副总张立刚介绍,“提档升级”是这八个月期间托乐嘉街区的最大动作。“托乐嘉街区推出的这批房源,首先是延续了以往几期的经典设计,比如十几平方米的超大阳台和完美景观,”张立刚表示,“在此基础上,无论景观设计还是建筑细节,新推房源都会带来更多新鲜元素。”

除了项目本身所具备的价值,托乐嘉街区周边环境带来的利好,也让他成为将乐嘉街区的热点。据了解,托乐嘉街区依托于三山板块,该板块为南京高端生活区的原因,区域内拥有得天独厚的自然条件与人文气息,15平方公里的将军山、翠屏山和自然生态保护良好的韩府山,加之南航、海河、正德学院等高校穿插其间,形成了自然与人文交相辉映的和谐格局。在交通方面,托乐嘉街区与奥体中心到新街口的直线距离几乎相等,进城也十分便利,附近有清安线、119路、时雨线、105路、148路等多条公交线路,可以说是四通八达。

李汇丰



托乐嘉C组团立面效果图

现代快报  
双休免费  
看房直通车线路

详情请查询 www.e-njhouse.com 预约热线:85180159

(免费乘车、风雨无阻、江北提供免费午餐) 13611510768

周六、周日(26日、27日)上午江北8:50发车

恒辉·翡翠城→万江共和新城→明发滨江新城→钱塘望景花园→威尼斯水城→江岸水城→旭日上城→天华绿谷→泰山·天然居→金泉·泰来苑→华侨绿洲→南京国际化工商贸城(商铺投资)→华侨城→天润城→华欧国际友好城

周六、周日(26日、27日)江宁上午8:50发车

江宁: 蓝岸尚城→丹佛小镇→21世纪国际公寓→武夷绿洲→百度空间

1.江北发车点:(1) 华侨路咸亨酒店门口(上午8:50发车)(2) 草场门车站9:00发车(省级机关加油站旁)(3) 双门楼宾馆对面车站9:10发车(4) 江苏展览馆(上午8:30发车)(5) 达美广场(上午8:30发车)

2.江宁发车点:(1) 原江苏展览馆(上午8:30)(2) 华侨路咸亨酒店门口(上午8:50发车)(3) 新街路口部街(羊皮巷菜场对面)2、26、30路车站(发车时间上午9:00)(4) 龙蟠中路金润发超市对面(达美广场发车时间上午9:05)

通知:五一看房车安排:5月3日、4日看房车调整为5月2日、3日开通。