

10月1日起精装修房正式实行“一房一验” 业主拿房如何把好“二次关”

免费验房

系列报告之四十八

自《金楼市》推出“安家计划”后,“免费验房”是读者报名最多的栏目之一,两天接到几十组电话,受欢迎程度可见一斑。针对读者提出的问题,将逐一在栏目中进行回答与解决。近日,南京市出台了精装修房“一房一验”,精装修房验收有了明确规范和标准。那么,精装修房验收有什么特别的地方?面对精装修房交付,业主需重点注意哪些方面?

新闻背景

精装修房也要“一房一验”

南京市建工局公布了《南京市全装修住宅工程质量分户验收管理办法(试行)》(以下简称《办法》),针对市场上的精装修房给出了验收规范和标准,今年10月1日起正式施行。

根据《办法》规定,对于销售的精装修商品房,采用“先做样板房,确定流程工艺后再施工”的监管办法,严格检测装修材料和空气质量,实现“一房一验”,通过验收后方可交付给业主。

《办法》同时明确,精装修房分户验收的重点包括以下

13个方面:裱糊、涂饰、饰面砖、木饰面等墙面面层质量;涂饰面层、拼装式吊顶等天棚面层质量;地砖(含石材)、木地板等地面面层质量;门窗工程安装质量;橱柜、隔断、台面等细部工程质量;栏杆安装质量;防水工程质量;给排水工程安装质量;电气工程安装质量;通风与空调工程安装质量;建筑智能工程安装质量;外墙、楼(电)梯通道及地下室等公共部位质量;国家和省市有关规定、标准中要求分户检查的内容。此外,装修环保也受到空前关注。《办法》第十二条规定,施工所用人造木板、涂料、天然石材等主要材料应进行甲醛含量、放射性相关指标检测,且是“一房一验”。

专家支招

尽管出台了相关政策,但专家仍提醒,由于精装修房涉及到的规范和工序异常复杂,部分细节上的问题在《办法》中仍是盲区。业主在拿到通过“一房一验”的精装修房时,同样需要进行二次质量把关。

核对样板房和宣传资料

2006年初,某楼盘在广告中打出“挑高4.9米”的销售广告,其样板房做得宽敞舒适,有跃层的感觉。王小姐就是受诱惑的业主之一,在参观了样板房之后当即买了一套80多平方米的挑高户型。

然而,交房时,王小姐发现隔成两层的户型明显没有样板房那般宽敞。找来验房师用激光测距仪一测量,才发现室内的净高只有4.7米多点。“你们不是说挑高4.9米吗?”当王小姐带着这个疑问向开发商要说法时,对方的答复是:“挑高4.9米指的是层高,而非净高。”随后,王小姐又带验房师到样板房里测量了室内净高,结果发现净高为4.9米多点,但开发商称这仅供参观,并未说过是交付的标准。

南京验房师丁渤提醒,这个案例给业主敲响了警钟,那就是在拿到新房后首先要看其交付标准与当初宣传的资料和样板是否一致。尤其是对于精装修房,选用不同规格、不同品牌、不同等级的材料,价格和性能上有巨大的差异,业主一定要认真核查。

须对照材料与检查设备

江苏省消协家庭装饰监督

站站长龚庭喜提醒,检查精装修房使用的材料和设备是验收的关键一步。

他表示,由于整个房子被装修包装起来了,很多空间已经被封闭,在不允许做破坏性实验的情况下,一些隐蔽工程问题也不是能轻易发现的。比如,水管的壁厚、吊顶木龙骨的规格间距和是否刷了防火涂料都看不到。而这些隐蔽工作都是非常重要的,比如防火涂料可以延长198秒燃烧时间,在发生火灾的时候留出时间让业主断电,避免重大损失。

业主拿到的房子有没有按规定涂防火涂料?类似的隐蔽问题如何去判断呢?龚庭喜介绍,最好的办法就是要求开发商提供四大报告和装修材料的明细表,即材料质量检测报告、环保检测报告、水路试压报告和绝缘电路测试报告。即装修所有用材料明细表不能少,明细表要包括所有材料的规格、型号、品牌和基层处理数据。这些材料是业主维权的重要依据。

即使在有了“一房一验”后,购房者在买房时也要加强自我保护意识,比如就某些细节和开发商约定好,以免在收房时维权无据。

施工工艺细节也很关键

核对了使用的装修建材和标准是否与合同约定及宣传资料一致后,还要注意检查建材的质量和施工工艺。

吴荣从事家装监理工作多年,是国家室内装饰注册监理工程师,他对此深有感触。比如,按照规定,为防止渗水,卫生间和厨房的墙砖贴的时候都要求压在地砖上面。“按照这种方法,水会沿着地砖进入地漏。”吴荣说,假如卫生间的墙砖没有压在地砖上面,相反地砖接口往墙内延伸,水就沿着这个缝隙往墙内渗透,然后透过墙体侵蚀衣柜,最终导致了衣柜背面木板被腐蚀。吴荣告诉记者,在他验收的大量精装修房中,卫生间厨房墙砖地贴法不正确的现象很普遍,还有卫生间厨房地漏泛水和坡度也普遍偏小,导致大量的水无法及时排出,给业主的生活带来了很大麻烦。

快报记者 刘果

报名热线

84783628 84783545

互动邮箱

kb-jls@163.com



漫画 俞晓翔

城北至尊 大地·伊丽雅特湾9月盛大公开

68万元起轻松坐拥主城地铁美宅, 81m²臻品空间超值奉献!



81m²精致两房

81m²精致两房 开启城北格调生活

◎舒适开间,全明设计 舒心宜人;◎入户玄关设计,尽享尊贵私密生活;◎南北双阳合设计 室外美景尽收眼底;◎主卧飘窗设计,通透空间引入生活无限美感;◎科学合理的结构组合,户型更加阔绰实用。

大地·伊丽雅特湾二期臻品品鉴会9月7日在新世纪大酒店隆重举行,详细信息请询现场售楼处

025-85511111/85333777

项目地址:和森路320号 楼盘展示:和森路300号大地大酒店一层

开发商:南京大地建设集团有限责任公司 开发商:南京大地房产房地产开发有限公司
全程代理:南京链家(南京) 品牌:南京链家(南京) 品牌:南京链家(南京) 品牌:南京链家(南京)



大地·伊丽雅特湾

大地·伊丽雅特湾

楼盘名称:大地·伊丽雅特湾