

# 连成片的小空鼓 开发商必须整修

今年7月,蓝岸尚城业主汪先生拿到房子后自行验了房,但发现的问题中大部分被开发商以“规范”给否了。由于不懂相关规范,汪先生不知道如何应对,几次拨进《金楼市》热线,申请免费验房。本周三下午,记者带着验房师为他复验房子。



漫画 俞晓翔

**业主档案:**汪先生,蓝岸尚城5幢310室,去年11月购房。购房建筑面积约133平方米,总价85万元左右。

## ■本期要点

### 多大的空鼓需要修补?

走进汪先生家,记者注意到入门处的墙面上有一处用红色粉笔画的圆圈,里面写了个“空”字。而在圆圈的下方,用黄色粉笔写着“不修”两个字。

汪先生告诉记者,自己一直关注着快报《金楼市》,也从免费验房栏目中学到了不少验房常识。7月

开发商通知收房时,他就根据这些小常识自行验收了房子。其间,他找出了部分地方的空鼓,并做了标识,通知开发商整改。但是对方的工程人员到了现场后,认为汪先生所提出的空鼓面积太小,不用修,所以就在墙上留下了“不修”的字样。

随行的验房师丁渤在拿着工具对这个地方的空鼓情况进行检查后发现,虽然汪先生标识的地方的一处空鼓面积没有超过20cm×20cm的允许范围,但由于该处空鼓周边还有多处小面积空鼓,形成连续空鼓。“这种情况下,即使单个空鼓面积较小,也应该予以修复,因

为一旦多处连续小空鼓连贯起来就是一个大范围的空鼓。”丁渤表示,开发商以此拒绝修复空鼓是讲不通的。

此外,验房师发现,汪先生房间内的其他地方还有不少小范围的空鼓。而在几道横梁的底部虽然有修复痕迹,但空鼓依然严重,需要进一步整改。

### 几楼的房子要用安全玻璃?

2003年12月4日,国家发改委、建设部、国家质检总局、国家工商总局等四部委联合发布《建筑安全玻璃管理规定》。其中,第六条规定:7层及7层以上建筑物

外开窗必须使用安全玻璃。

验房师提醒说,这个规定对于正常的建筑物来说比较好贯彻,层数大于7层的高楼,在7层及7层以上的窗玻璃都要采用安全玻璃。但是对于复式住宅和挑高户型来说,就存在理解上的偏差。比如,汪先生家所在的楼栋就是一幢复式住宅楼,虽然名义上只有6层,实际却是12层高。而住在3楼的汪先生家相当于正常的5、6两层。此外,对于挑高户型的建筑来说,一层楼的高度都相当于正常楼层高度的1.5~1.8倍。对于《规定》中的“7层及7层以上”的概念如何去理解和界定,直接关系到户内外开窗户玻璃的使用。

丁渤注意到,汪先生家设计有大面积的玻璃窗,其中厨房和卫生间的外开窗户玻璃均非安全玻璃。“这里3楼没有达到7层以上的高度,可以不用安全玻璃。但对于4楼以上的业主来说,就要注意室内外开窗玻璃的性能了。”他表示,汪先生家由于是3楼,尚不存在这一问题,但对于购买跃层或是挑高户型的业主来说,要注意查看外开窗玻璃的安全性能。他建议相关部门尽早出台相关规范予以明确与完善。

快报记者 刘果

## ■验房问答

### 开发商延期交房如何索赔?

韦先生:去年我买了套两居室,合同约定今年5月交付。但是开发商并没有如期交付,直到8月,我才收到了开发商寄来的“通知”,称将推迟到9月交付。近期,开发商又说:“房子是可以拿了,但由于验收中一道手续没下来,竣工验收备案表尚未拿到,需要再等等。”关于延期交房赔付的问题,我们合同上约定“按同期银行贷款利息赔”,但开发商只愿意按1年期的同期贷款利息赔,请问这有道理吗?

《金楼市》:快报长期合作

律师朱鑫表示,对于购房合同中“同期银行贷款利息”,一般理解是按延期的时间去看贷款利率的年限。比如说韦先生的房子延期在一年内,开发商提出按一年期贷款利率赔付说得通。但对于业主来说,如果认为总房款的一年期贷款利息赔付额远低于自己实际产生的损失,则可以另外主张损失索赔。比如,这期间韦先生为房租或者住房贷款付出了较大的损失,他就可以根据实际产生的费用去追究开发商的法定违约责任。

### 收房时如何核对房产面积?

季小姐:接到开发商收房通知后,我们去了房子。但我一直有个疑问,那就是我们是按建筑面积87.5平方米支付房款的,我该如何去证实开发商交付的房子面积是足值的呢?如果找验房师验收的话,能不能测出房间的实际面积?

《金楼市》:季小姐的疑问也是大多数业主比较关心的,《金楼市》免费验房中经常会遇到业主提出这样的问题。房屋实测面积是指商品房竣工验收后,工程规划相关主管部门审核合格,开发商依据国家规定委托具有测绘资质的房屋测绘机构参考图纸、预测数据及国家测绘规范之规定对楼宇进行实地勘测、绘图、计算而得

出的面积。房屋的实测面积是开发商和业主的法律依据,也是业主办理产权证、结算物业费及相关费用的最终依据。由于建筑面积涉及到公摊面积,一般验房只能粗略测算套内面积,不能准确给出实际建筑面积。房屋实测面积一般是由房产下属的测绘部门专门负责,在房屋交付时,业主会收到房产局测绘部门的面积实测表,上面有该套房屋的实测面积。开发商一般是以此为准,与业主就合同约定的面积进行面积补差处理。如果购房者对该实测数据存在疑问,可以向相关测绘部门申请重新测量。

快报记者 刘果

报名与咨询热线:84783545 84783529

## 注目红太阳——

# 12年发展史:住宅与商业齐头并进 买旭日上城:享港澳迪士尼双人游

## 南京人已经熟悉了红太阳

建材,家居,住宅,商业地产。与人们生活息息相关的一切领域,红太阳都在勤恳探索。从桥北最早的住宅楼盘旭日华庭到现在的旭日上城,香港红太阳集团的地产作品一直深得居者青睐。从最初的红太阳装饰城到现在的华东MALL,红太阳的服务领域已经从最初的建材、家居饰品行业发展成现在集居家、购物、餐饮、娱乐、休闲等于一身的综合商业服务商。12年发展历程,香港红太阳集团在住宅与商业两大领域都奠定了自身的领军地位。

2008年,香港红太阳集团麾下最为引人注目的两大作品——其商业作品——华东规模最大的SHOPPING MALL,另一个就是住宅航母——旭日上城。记者从香港红太阳集团获得的最新消息,10月,红太阳家居华东MALL店将全线亮相,肯德基华东MALL店也将于10月正式营业。而住宅楼盘旭日上城的热销风一直延续,即日起,凡购买旭日上城的业主,均可参与红太阳地产赠送的“港澳迪士尼双人畅游”活动。



肯德基华东 Mall 店将全新亮相

## 商业创举

### 华东MALL,集吃喝玩购于一身

由香港红太阳集团投资18亿兴建的华东MALL,占地420亩,总建筑面积达55万平方米,拥有4160个停车位,是华东地区规模最大的SHOPPING MALL。据介绍,华东MALL内集百货商场、超市、影院、健身、购物、休闲、餐饮、娱乐和家居等十几种业态于一体,是南京地区首屈一指的商业“巨无霸”。南京居民可以在MALL内享受吃、喝、玩、乐、购等各种形式的消费。

曾有业内人士戏言,旭日上城带给人们的震撼力某种程度上不及华东MALL的诱惑力。事实也正是如此。在江北配套相对滞后的当下,华东MALL的存在让人们对于江北

的未来充满信心。

## 惊艳南京

### 摩天轮年底完工,15个娱乐项目整齐亮相

目前华东MALL的整体招商工作已完成80%以上。国内家电大鳄苏宁电器、装饰建材巨头红太阳家居,以及世界500强企业安居、肯德基,以及中国最大的连锁酒店集团——金陵连锁酒店、世界知名企业CMG国际影院等都纷纷进驻。而华东MALL现在的进展除了已经开业的一号楼外,目前整个工程最引人注目的是116米高的摩天轮:在北堡一带放眼往江北看去,这一画面特别醒目:远处一个巨大的摩天轮正耸立在蓝天白云下,煞是耀眼。目前摩天轮已安装了一半,整个工程预计年底完工,一旦通过验收,等到相关的配套设施完善后将投入使用。

按照红太阳设计师的说法,摩天轮只是华东MALL其中的一个娱乐设施,该项目的主题嘉年华娱乐板块体量达到10万平方米。不仅有摩天轮,还有世界最新潮游乐项目代表——荷兰原装进口、全世界第四长的摩托过山车,在室内室外穿越,还有包括大摆锤、急速风车、飞转盘、空中翻转、旋风飞椅等在内的10-15个大型游乐项目。

## 住宅诱惑

### 独享华东MALL,旭日上城一路受捧

与华东MALL比肩而立的住宅航母、总体量达215万平方米国际品质生活城——旭日上城,几乎以独享MALL的优势一路热销。

时下正是淡季,多数楼盘在销售压力下一筹莫展,但旭日上城的销售现状却一路平稳,颇得购房者追捧。对此,红

太阳营销负责人认为,旭日上城用先进的住宅理念引领江北新城人居的新模式,而华东MALL则代表着当今最先进、最流行的商业模型。同为红太阳旗下的项目,这两者完美结合,未来的发展前景显而易见,受到购房者追捧也就不令人意外。

据了解,旭日上城位于桥北的核心区域,是目前离大桥最近的楼盘,除与华东MALL姊妹篇的特殊身份外,周边各项配套设施齐全,交通线路云集,在其周边一公里范围内有农贸市场、浦口医院、泰山新村医院、苏果超市平价社区店、24小时苏果便利、城市信用社等众多生活设施。此外还有鼓扬、盐垦、盐工、盐浦、中六、汉六、159W、614W、131W、132W、136W、150W、151W等数十条公交线路,这些都让旭日上城在与其他楼盘的竞争中取得优势。

红太阳营销负责人分析认为,华东MALL就在家门口,这让旭日上城从桥北大盘云集的市场上脱颖而出,作为“一家人”,这个55万平方米的商业巨无霸从某种程度上来

说其实就是旭日上城的“独享”。不过,华东MALL并不仅仅属于旭日上城,它所辐射的整个南京市区,甚至全华东地区,才是其真正的意义所在。

## 最新消息

### 下月多家新店开业,买上城享港澳双飞游

据透露,10月18日,建筑面积达20万平方米的红太阳家居华东MALL店即将全线亮相,与此同时,肯德基华东MALL店也将于国庆前后开业。这意味着江北地区的商业配套设施又上了一个新“台阶”,又一次在南京掀起了MALL旋风。

此外,住宅楼盘旭日上城继续推出回馈业主的浓情活动。开发商表示:即日起,凡购买旭日上城的业主,可在签约后凭购房合同至售楼处换取活动券,参与红太阳地产赠送的“港澳迪士尼双人畅游”活动,每户购房业主可获两名成人旅游机会。参加活动者均需年满十八周岁。而时值国庆黄金周的临近,开发商也将于黄金周期间推出特别优惠回馈广大购房者。

快报记者 杨连双



项目效果图