

# 明城华贵园 窗框“买一送一”

## 专家质疑:双层窗框是否可以取代双层玻璃?

城北明城华贵园业主徐先生打进快报《金楼市》验房报名热线称,新拿到的房子主卧室的飘窗有两扇窗框。这不仅影响飘窗的正常使用,而且两层窗框上均是单层玻璃,节能性能也令他担忧。开发商“这种不伦不类的设计”究竟是出于什么考虑?房屋是否还有其他问题?本周二下午,记者和验房师赶到了现场,进行实地验收。

【业主档案】

徐先生,明城华贵园业主,2006年10月购置一套60平方米的新房,总价50万元左右,今年9月中旬交付。

【验房实录】

### 飘窗双窗框单层玻璃

在徐先生家的卧室内,记者确实被雷住了。这是个前几年比较流行的飘窗设计,在南墙的中间部位,一个40厘米宽的窗台向外伸出,没什么异常。奇怪的是,除了伸出去的外沿有一扇窗框外,紧靠着窗台内侧还有一面推拉窗框,窗台上还有安全金属护栏。

“这样一里一外两个窗框,整个飘窗中间的空间就浪费了,所谓的飘窗根本无法用起来。”徐先生一边指引记者和验房师观察他发现的异常,一边提出自己的疑问。记者也发现,徐先生担忧的问题是显而易见的,这个飘窗内侧窗框以外的部位几乎派不上用场,外面窗框平时开启都是个问题。

验房师丁渤观察后分析说,这个双窗框的飘窗不仅影响业主使用,其采用的单层玻璃也不符合规范。“国家强制的节能设计要求使用双层中空玻璃,假如开发商是想通过双层窗框取代双层玻璃,这是否有达标的热工计算?”对于开发商的这种设计,他从节能要求方面也提出了质疑。

丁渤推算,假如做“断桥隔热型材+双层中空玻璃”的窗户,最低成本也要700元/平方米左右,而普通的单层玻璃窗户成本只要200多元/平方米。“这种造价成本差距还是很大的。”他建议徐先生就此向开发商讨说法。

### 入户门向外开不合适

刚走进徐先生家,丁渤就注意到其入户门是向外开的。但由于徐先生所在的一户处于走廊和电梯间的交接处,入户门向外开启后几乎将只有1米多宽的走廊拦腰截住,里面一户人家受到严重影响。

验房师表示,在《高层民用建筑设计防火规范》中,入户门在不影响公共安全的情况下一般主张向外开,便于人流疏散。但建筑设计规范规定,建筑开门、开窗不能影响公共安全,像徐先生家的情况入户门一般采取内开的形式。这样至少有以下



漫画 俞晓翔

下两点好处:1.有效防止因入户门外开而遮挡视线导致撞伤过往行人;2.保证公共楼道的畅通性,如发生突发情况时,利于人群疏散。否则就会出现徐先生现在面临的问题:门打开后,走廊就无法通行,隔壁业主受阻。

“假如开门的时候,碰巧邻居路过,门碰伤了人怎么办?这是我的责任还是开发商的责任呢?”对于验房师提醒的问题,徐先生显然也意识到了。验房师表示,将门重新改成向内开也不大现实,徐先生可以和开发商或物业公司有个书面约定:如果以后开门中无意中伤到路过的其他人,不承担责任。

### 安防与隐私问题堪忧

徐先生家的卫生间就在进门的地方,由于是间接采光,在临着走廊的一面墙壁上有个小推拉窗。但验房师认为,由于靠近走廊,这个窗户应该是自闭防火窗。但从现场观察来看,这个窗户不仅不安全,而且透明玻璃也对业主的私生活构成威胁。“这里至少应该安装毛玻璃,然后在外面做个金属防护栅栏。”他提醒徐先生,装修时肯定要从这两方面去补救,但费用可以找开发商分担。



两户  
阳台相邻  
太近



入  
户  
门  
向  
外  
开,  
设  
计  
不  
合  
理

除卫生间外,阳台因为设计上的缺陷同样有安全和隐私方面的隐患。记者注意到,徐先生家的阳台与隔壁一户人家的阳台之间只有一米左右的距离,很容易在两户之间攀爬与翻越。更重要的是,站在阳台上,可以看到隔壁一户客厅内大部分的空间。另据观察,在西面一户邻居的阳台上,还可以看到徐先生的卧室内部,各自隐私也无从谈起。这些也都为业主日后的居家生活带来了诸多不安全和不方便的地方,徐先生对此也很苦恼。他告诉记者,自己拿着户型图找装修公司设计时,对方设计师没有到现场就已经发现了这个问题,如何处理,尚无好的方法。

“开发商设计中的小小失误,带给业主这么多麻烦。”验房师表示,安防和隐私的问题在入住前肯定都是要解决的,但这需要邻里之间协商作出补救,如果涉及到封闭阳台,还得向有关部门申请。

快报记者刘果文/摄影  
报热线:《金楼市》每周将抽取一名读者进行免费验房服务。有需求的读者可来电登记姓名、交付楼盘及交付时间。84783529 84783545

【验房问答】

### 飘窗走廊如何计面积?

李女士:近几个月买房子过程中,有好多楼盘自称“送入户花园、花园露台、飘窗面积等”。但也有朋友说这些面积虽然名义上是赠送,实际是已经计算到房价中,或者是在实际购房图纸中会计入房屋面积。请问,国家在花园、露台、阳台、飘窗等这些部分的面积计算上有没有明细规范,我们该如何甄别开发商的“赠送面积”是真是假?

《金楼市》:这一问题在市场上普遍存在,尤其是在当前市场不好的形势下,不少楼盘借助飘窗、入户花园、观景阳台等设计增加卖点,然后打出“赠送面积”的宣传以吸引眼球。这在以前,由于对于飘窗、走廊等面积的计算并不是特别明细,导致许多开发商钻空子,纠纷也比较多。近日,南京市规划局出台了《关于进一步明确建筑面积计算若干问题的补充规定》,明确对一些飘窗以及花台的面积计算办法,可以视作这方面的判断依据。

《规定》中关于飘窗面积的计算方法是,建筑单体含有飘窗设计的,须在申报图纸中提供飘窗大样,以确定构造形式及其窗台高度。面积的计算办法是:平均进深超过1.20米的,按水平投影面积的1/2计算,且建筑间距控制自飘窗外沿起算。飘窗与室内楼地面高差小于0.30米且窗洞高度达到2.20米的等同于落地飘窗,按水平投影计全面积;飘窗与室内楼地面高差达到0.30米,其平均进深小于1.20米的,不计算面积。

关于阳台面积计算,《规定》也有补充。首先要将与阳台相连且底板标高和阳台一致的附属构件(如花台、设备平台等)并入阳台,参与阳台的面积测算。其次仅有部分空间对户外直接开敞的阳台,其开敞部分按其水平投影面积的1/2计算,不开敞部分计全面积。此外,架空走廊也精确划分了需要计算面积的两种情况:建筑物设有挑廊、走廊、檐廊、建筑物间架空走廊,其楼层有柱的,按柱外围水平投影面积计算建筑面积;无柱的,按水平投影面积的1/2计算。

如果开发商声称赠送面积的部位不在上述规定的免计面积范围之内,建议读者要慎重购买,产权登记面积和房管部门实测面积以规定计量方式得出面积为准。

快报记者刘果文  
咨询热线:84783545

■品牌动态

## 想看哪个阶段的样板间都有 样板助推天正湖滨单价上2万

工法样板间最早出自万科深圳项目。工法样板间展示出几乎所有的住宅隐蔽工程,材料、工艺、性能一概不藏不掖,为此最受期购房者欢迎。“工法样板间虽好,但做的人需要有很大勇气。它把我们的隐私都暴露出来了。”工程师许兵笑着说。最近,南京出现一家楼盘,将同一户型分别做出三个阶段的样板,包括工法样板间、交付标准样板间、软装效果样板间,让现场客户看得十分清楚明白。

10月15日,记者在即将正式发售的天正湖滨二期小高层看到了这一全程序样板系统。

“空鼓一般可能产生在这里。看到我们的工艺,客户就不用担心空鼓了。”许工程师指着内墙分层做法演示墙解释。在工法样板间内,工程师以实物剖面的形式展示出一套164平方米三房户型的几乎所有结构,包括屋面由哪8层组成,如何防水;内外墙的分层做法,如何保温;外墙气派的大理石如何干挂;地面分

层做法,如何隔音;给排水管线的实际位置和品牌、型号、剖面;门窗所用的五金构件的材质;卫生间防水层做法;以及最后墙地装饰的分层做法……

同样的户型,交付时什么样,客户可以到交付标准样板间查看开发商提供的装修材料档次,据介绍,一间厨房就装修了20万;这里还可以演示价值10多万元的智能化家居系统如何操作,记者看到,离家前,主人只要在入户门的主控制板上按键,便可以发现全家有哪扇门哪扇窗未关,并启动红外线安防。

记者在售楼处发现,天正湖滨二期小高层已较一期价格有了较大幅度提升,并且冲破2万元大关,达到21000元/平方米均价。一套144平方米的公寓总价已过300万元。销售人员解释称,该定价基于产品的高档次和高品质,为此开发商还制定了相当于市价4000元/平方米的装修标准以提高对业主的附加值。

刘欣

## 解码雅居乐花园热销传奇

雅居乐花园·上品于10月11日、12日举行内部认购,短短两天时间掀起了今秋楼市难得的热销高潮。

上午8时许,已有不少客户在售楼处外排队购房,笔者随即采访了排在第一位的老先生,据老先生透露,早在9月他就申领了上品VIP卡,交纳了购房诚意金,一心想为儿子挑一套心仪的房源做婚房。“我早就想好买哪套了,所以三点钟就来排队,怕别人先买走”老先生如是说。

雅居乐花园·上品实景图房现已全部落成,线条简约的米色纯板式设计,时尚而不失高雅,大面宽景观阳台、大型落地转角飘窗,将雅居乐花园始终如一的奢雅豪宅风格诠释尽致。客户不仅可以看到自己即将入住的新房状态,还能清楚地辨识自己即将购置的新房,

对于购房者来说,实景图发售无疑给广大业主吃了一颗定心丸。

“上品”力邀国际顶尖建筑设计团队,从景观、规划、装修等各方面精心雕琢精奢小豪宅。73平方米两房两厅、53平方米一房两厅,均拥有罕见的全明双阳台,令空间告别局促与狭隘,独创“N+1”百变生活空间,一房变两房、两房变三房,释放个性创意,营造专属风格,豪宅拥有的观景视野和居住舒适度,“上品”小户型亦表现得毫不逊色。

据悉,雅居乐花园·上品以实景图房总价49万起震撼发售,可选择毛坯或精装两种交付标准,人性化装修体贴周到。雅居乐花园·上品继10月11日、12日内部认购之后,推出限时9.1折的优惠活动,详情咨询销售中心。

## 锋尚国际公寓一期交付率97.5%

都说精装修公寓交房难。但丁渤工作室验房师被业主请到锋尚国际公寓一期验房后却赞其质量好。9月6日,锋尚首批房源交房当日,就有业主开始搬家入住,并兴高采烈地要在园区门口放鞭炮来庆祝乔迁之喜。

据悉,锋尚国际公寓南区共168套,除9套为自管产外,在2008年4月底100%完成销售,目前南区仅有5套尚未收房,(其中3套因业主在国外或外地赶不回来收房,1套因房子正在办理转让手续业主本身没有问题,1套因为是业主作为婚房特殊情况。)收

房率达97.5%。

据收房期间的调查数据显示,业主满意度调查综合评价:“很好”共38个占29%，“好”为78个占59%;客户经理服务质量满意度调查:“很好”135个占92%，“好”12个占8%。截至今日,锋尚国际公寓共收到业主表扬信、感谢信16封。锋尚一期此次交付属延期交付,但开发商已将万元违约金及时赔付到位。据开发商介绍,延期交付的主要原因在于,精装修楼盘的功夫就在细节上,为此不敢催促赶工,经常主动要求工人慢工出细活。

## 万科再获房地产纳税冠军

10月11日,国家税务总局公布了2007年度中国企业纳税排行榜,万科企业股份有限公司以集团纳税总额53.1亿元,位列“中国企业集团房地产行业纳税十强排行榜”第一名,再度成为房地产集团纳税冠军。而在“中国企业集团纳税五百强排行榜”中,万科位列第49位。公司纳税的大幅度增加得益于2007年万科经营的快速发展。2007年万科营业收入和净利润分别同比增长98.3%和110.8%,而纳税增长速度更达到119%,延续了纳税增长快于收入、利润增长的特点。

按独立企业纳税额排

名,万科集团旗下有七家子公司:深圳市万科房地产有限公司、佛山市万科房地产有限公司、上海万科房地产集团有限公司、东莞市松山居置业有限公司、北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司、苏州南都建屋有限公司、佛山市万科置业有限公司进入2007年度“中国独立企业房地产行业纳税五百强排行榜”,位居第306位。