

金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

《金楼市》「免费验房」系列报道之五十五

本期楼盘:碧瑶花园;主要问题:局部空间顶棚倾斜、窗角八字裂缝、窗户风撑无法固定等 净高不足,很烦;太高,也别乐

■读者求助

不放心质量,一直没敢拿房

去年9月开始,河西碧瑶花园的一批业主陆续接到收房通知书,孟小姐家所在的5号楼被排到同年10月交付。孟小姐告诉记者,当时发现房间内有不少空鼓,就要求开发商维修,一直没拿房。过段时间再去看房时,又发现卧室窗户上的一块玻璃炸开了。

“当时我就担心这是不是开发商使用的建材有问题,加上我从社区业主论坛中了解到,其他户人家的渗水问题比较多,没经过专家验收,就更不敢拿房子了。”上个月底,孟小姐偶然看到“免费验房”报道后,随即拨打了《金楼市》免费验房热线,详细向记者说明了自己的担忧和需求,希望快报免费验房团的专家能代其验房。

记者发现,快报《金楼市》“免费验房”栏目开办三年多以来,南京业主收房中的验收意识越来越强。在报名参与本栏目的众多读者中,像孟小姐这样因为担心房屋质量迟迟没能收房的业主并不在少数。

■验房实录

厨房顶棚倾斜 维修要谨慎

8月2日下午,记者和南京资深验房师丁渤在碧瑶花园5幢501室见到了孟小姐。在正式验收房屋前,孟小姐说,去年10月第一次过来

看房时,就发现厨房顶棚东西两边不在同一水平线上。“站在厨房门口看过去,楼板就是斜的,东面高,西面低。”孟小姐讲述说,在她将这个问题反映给开发商后,目前已经维修过,但不知道是否依然有高低差。

丁渤拿着激光测量仪实测发现,两边仍有25厘米的高低差。他表示,问题的重点并不在此,而在于施工人员是如何维修这种楼板倾斜的。他介绍说,上层楼板(即顶棚)出现较大的高低差,一般是由顶板下口支撑不牢或水平偏差导致的。维修时需要注意的是:如果顶棚下部多的是混凝土,直接凿平是没问题的,但如果是整个板结构的倾斜,直接打凿过程中一旦发现钢筋外露,就不能再打凿了,而要通过装饰吊顶来弥补这种高低差的缺陷。

验房师还提醒,在当初开发商维修这个问题时,孟小姐应该在现场留意上述问题是否存在,建议其他业主在遇到类似问题时要到场。此外,孟小姐家还存在主卧地坪不平整、客厅八角窗不等边等瑕疵。

窗角有八字缝 尚未发现渗水

孟小姐称,从其他户人家的实际情况反映来看,这个楼盘的渗水问题比较普遍,自己最想知道的就是自家是否存在渗水问题。经过全面仔细的勘察,验房师并未在厨卫间顶棚、窗台、墙根等易发生渗漏的地方发现渗水痕迹,只是在主卧室的

窗台上发现了一处八字裂缝。

“目前来看,这套房子没有渗水情况,需要注意的就是这条八字缝。”验房师丁渤解释,由于窗户所在的这面墙中间事实上是少了一块面积,这种情况下墙体内部受力其实是不均匀的,从而就容易导致窗户周边的墙面出现裂缝,即八字裂缝。“八字缝虽不影响墙体结构安全,但会影响墙面的美观度,严重时还会导致墙体在裂缝的地方出现渗漏,因为这种裂缝通常是内外贯通的。”他提醒说。

他还表示,彻底修复“八字缝”的工序比较复杂和专业,不是简单的用水泥砂浆抹平裂缝。最根本的方法是,先从里到外填灌堵漏王封闭裂缝,然后再像修复普通裂缝那样进行布置抗裂网等施工工序。

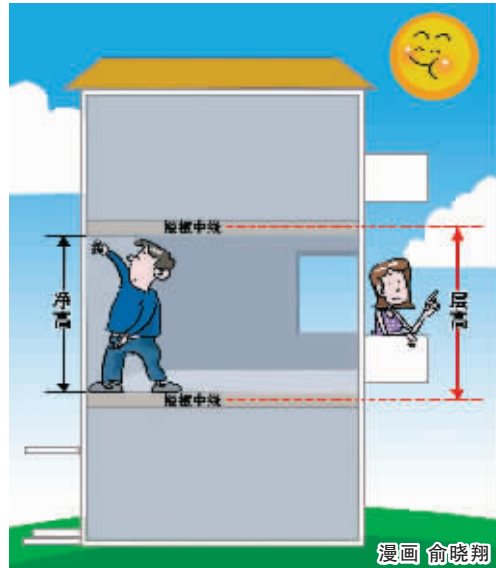
快报记者 刘果

与你互动

登录“非主楼” 报名验房

“免费验房”服务大升级,网络互动方式已亮相。你是否也是即将收房的业主?你家是否也有同样的问题?你可以通过登录论坛与我们沟通。在网络平台上,你将看到验房报告背后的故事,以及更多的内幕。

论坛:登录 <http://www.dsqq.cn> 点击“房产频道”进入“非主楼”论坛 专线:84783545



漫画 俞晓翔

■本期宝典

如何判断房屋净高是否达标?

本期验房,孟小姐的购房合同写明,该套房屋的层高为2.9米,而验房中实测的房间净高为2.7米左右。丁渤认为,据正常推算,这一净高并不足值。

他介绍说,房屋层高是上下两层楼板“中到中”的距离,也就是说层高除了包含净高部分外,还包括上层楼板的一半厚度、顶棚的粉刷层、下层楼板的一半厚度、地面的找平层四个层次,即层高=净高+一层楼板厚度+粉刷层厚度+找平层厚度。一般来说,楼板厚12厘米,找平层厚4~5厘米,粉刷层厚0.5厘米,

合计17厘米左右。如此推算,2.9米的层高减去17厘米,房间的净高应该在2.73米,而非2.7米。

丁渤认为,净高不足可能是施工中控制不好导致的,如果偏差较大,业主可以到城建档案馆调取图纸,核查楼板设计厚度。

“但也不是净高越高越好。”丁渤提醒说,由于层高是固定的,如果净高偏高,势必是其他的地方厚度不够,如果是楼板偏差较大的话,楼板强度就有问题。因此,如果发现净高偏高的数值较大,业主应引起重视,并打孔求证楼板厚度。

■上期回访

瑞景文华别墅 维修有了着落

7月17日“免费验房”报道了瑞景文华业主姜女士家的地坪下陷问题。记者获悉,验房结束后,业主第一时间拿着验房报告单再次找到了开发商,获得开发商的积极配合。

上期报道提到,姜女士家由于地面表层下陷引起的墙体断裂,且刚性地坪开裂,因此需要首先对刚性地坪进行加固,然后把断裂的隔墙全部打倒,重新砌墙。此外,专家建议,考虑到裂缝此前有不断扩大现象,现在又是毛坯状态,装修入住后地坪上会有汽车、家具等荷载,因此修好后还要做堆载,看是否会继续下沉。

昨日,记者回访姜女士获悉,在拿到快报免费验房团专家的现场勘探报告后,开发商也在两天后就给了她一份详细的承诺维修方案。主要是就房屋内存在的系列问题,做出产生原因鉴定、具体解决方案。比如关于地坪下陷的问题,开发商的维修方法和验房师给出的方案一致,并在具体用材上和工程标准上做了说明,方案本身也得到了她的认可。

开发商相关负责人表示,应姜女士要求,他们把提供给她的整改方案同时递交给江宁区质监站一份做了备案。此外,经公司研究决定额外赔偿姜女士相关损失费。目前,施工队已两次入场勘探,随时准备全面维修,只等姜女士的最终确认。

快报记者 刘果



RONGQIAO CENTRIC GARDEN
融侨·中央花园

奥体稀缺街铺 火热抢购中

另有少量高层典藏房源同步发售,仅余最后17席

枫树街区商铺户型图

02幢



03幢



- 百亿新城,新街口同等市级商业中心
- 奥体双地铁,年客流量800万人次
- 数万周边居民,商业需求巨大
- 独立一层临街产权,奥体稀缺
- 49—193m²区间,面积自由组合
- 准现铺,仅22席,升值空间明显

融侨集团
中国百亿房企

营销中心 | 奥体南门正对面(燕山路与奥体大街交汇处)
投资商:融侨集团 | 开发商:江苏融侨 | 建筑设计:北方·汉沙扬

抢铺热线 87767788 87767799
景观设计:广州泛澳景观 | 全案策划:广合不动产