

金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

聚焦“科技节能住宅”系列报道之一

“科技长腿”遭遇“施工短腿”

科技住宅如何走得更稳?



科技节能住宅是时髦话题。但近日,南京某高档科技住宅屋顶的内顶突然脱落的事件,让人们关注科技住宅的质量及工艺的关注即刻升温。记者调查发现,由于科技住宅在我国尚处于起步阶段,建筑辅材是否与新技术系统匹配使用、工人的专业素养与新技术系统的技术要求脱节、国内对于这类科技含量高的建筑尚无成熟的标准和规范是这类商品房目前面临的三大问题。

快报《金楼市》推出“聚焦‘科技节能住宅’”系列报道:你是否关注科技住宅,你是否想买科技住宅?欢迎与我们交流:84783545、84783529、84783615;或登录 www.dsqq.cn 点击“论坛”进入“非主楼”线上交流。

一问 建材与科技系统匹配吗?

屋顶内顶脱落,据业主介绍和开发商工作人员现场调查,初步估计是房屋内顶内循环系统的“毛细管”(各种管线)发生渗漏,导致屋顶霉变腐烂,最终坍塌。毛细管为什么会渗漏?为何会殃及屋顶内顶呢?南京资深验房师丁渤介绍说,在此前的一些验房过程中,就曾发现过细裂缝。当时解释

是:墙体内埋有内循环系统的毛细管线,裂缝就是沿着管线形成的,并不影响质量和使用。

“这次事件至少让我们得到两点启示:一是科技系统在房间内多是隐蔽的,如何尽早发现?二是新技术系统如对建筑使用的建材有特殊要求,开发商会否真正配用呢?”他举例说,这类住宅的中央空调系统一

般是把末端风机的盘管和冷媒管道埋在墙里,达到房屋冷热交换的效果。冷媒管进行热交换时,管道与墙体之间也有温差,管道壁就会产生冷凝水,这就要求与之接触的墙体材料或者吊顶板具有较好的防水性能。而其他的高科技系统,对辅材性能如有特殊要求,也应尽量选用专用配材,否则就是个隐患。

二问 施工工艺有专业保障吗?

一位业内知情人士透露,科技住宅一般采用的暖通技术、新风系统等技术应该都是成熟的,所用的材料应该也是正规的。那么施工环节上是否会有问题呢?

他介绍说,一方面,内循环系统的毛细管是由多条管线交错分布构成,中间有许多接头,管道材料一般不会破损,接头处理不好则容易渗漏。另一方面,新技术运用到住宅中,对于施工工艺要求更

高,如果没有专业的技术人员指导,普通建筑工人很难做到正确施工。

同济大学建筑设计研究院教授刘仲表示,高科技住宅的设计,对于建筑设计师的要求非常高,因为技术上牵扯到环境、能源等相关专业的综合运用,每个专业都属于高科技。这就要求从设计到施工,都需要设计单位与科技系统的供应商密切合作,具体的设计和施工其实是由系统的供应方负

责,建筑设计单位提供的只是一个平台。

“从这点讲,这类建筑的设计不是建筑师能单独完成的,施工也不可能交给一般的土建工人负责,否则出现问题是难免的。”刘仲表示,在引入新技术系统的同时,是否在设计及施工方面与做这类技术的单位之间也有深入的合作,这是衡量市场上“科技节能住宅”的质量和品质的一个关键因素。

三问 标准缺失如何监管?

标准缺失如何监管?

丁渤告诉记者,地源热泵、新风系统是成熟技术,但许多运用到住宅中的其他新技术,在中国尚没有成熟的法规和标准,比如某个系统的等级、传导系数等,这给监管带来了难度。刘仲和上海绿筑住宅系统科技有限公司的负责人也透露,关于科技住宅,美国和欧盟有标准,但中国没有。

市建工局质量安全处韩处长向记者证实,由于运用新技术的住宅占比非常小,没有成文的标准和规范作为监管依据。一般是,在质监部门拿到设计图纸时,发现有地源热泵或新风系统这一项,在备案验收时额外验收。“额外验收一般是有国家标准或行业标准就参照标准,没标准就参照企业标准,如企业标准也没有,就只能审查开发商或施工单位提供的相关资料。”他表示,事件后建工局已要求市质监站调查,目前正在处理中。

快报记者 刘果 (下转 B26 版)

本期导读

漏水飘窗三年没修好

>>>B26版

城中城东江北新盘抢鲜看

>>>B28版、B30版

眼看高楼就要“压顶”

>>>B31版

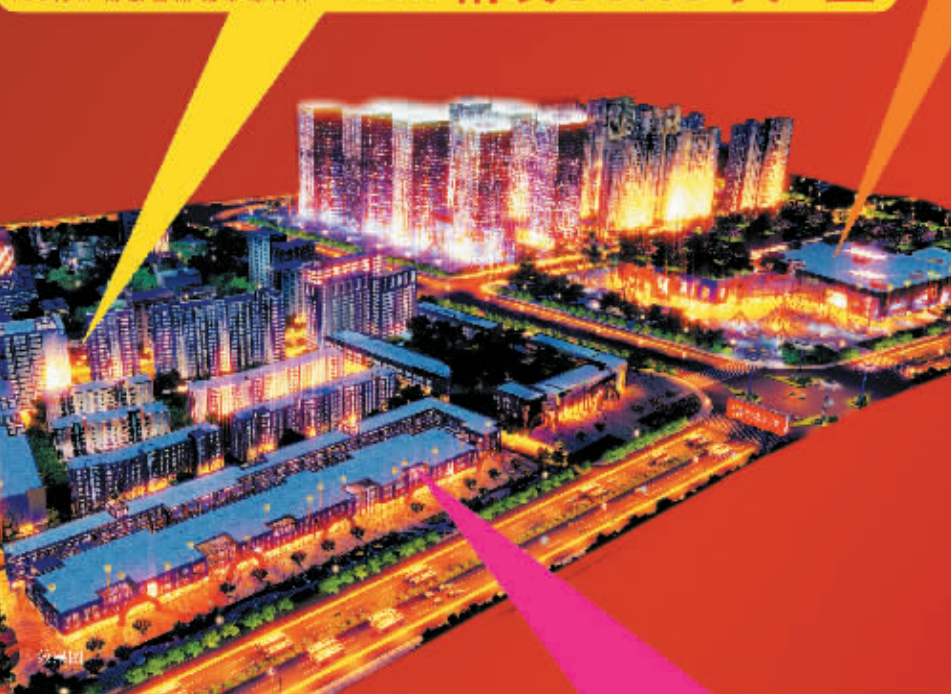


实力万达,财富速达

跟定万达当房东,创富小户狠赚钱

总价45万元起

南京万达广场 45m²精装SOHO小户型



万达国际购物中心完美封顶,开业在即!



南京万达广场,120万m²首席综合体大配套,依靠万达集团第一商业地产品牌实力,多业态聚集增值大效应,带动财富稳步增长。精装SOHO小户型占据综合体最佳位置,以超低门槛优先享用核心商圈各业态繁华,超多用途,小投入大回报的增值效应立竿见影,即买即赚!

超低总价>>>超强配套>>>超多用途>>>超高盈利

中心地脉,财富聚集

河西新城核心,双地铁交汇,坐拥600万海量人流,新城人气致富极点,小户型抢进繁华市心,坐享增值一路飙升。

紧跟大户,投资先赢

万达品牌双擎护航,百亿投资大保障,120万m²首席综合体强配套,购物中心多家主力店强势进驻,SOHO小户型低门槛优先联动财富共赢。

客源充足,赚劲十足

依托国际星级酒店高消费力,5A写字楼高消费客群,更有本项目10万流动客源,人潮钱潮共生!

精装SOHO小户型多用途,自住、出租、办公、商住投资随心选。

水西门大街临街铺王,河西商圈极具投资价值商铺仅余17席

86805588 @ 86567788

项目地址:南京市建邺区云锦路65号【水西门大街与云锦路交汇处】开发商:南京万达广场投资有限公司

