

快报《金楼市》免费验房报告之四十二

# 安全隐患 困扰盘龙山庄业主

## ■业主档案

黄先生,2006年购买浦口区盘龙山庄41幢一套88平方米的房子,总价约19万元,去年12月交付。

## ■验房实录

### 单面“3C”标识是否达标?

长期关注《金楼市》免费验房报告的读者都知道,判断房屋使用的玻璃是否是安全玻璃有个最简单的方法,即看玻璃的拐角上是否有“3C”标识。然而,双层安全玻璃究竟应该单面标“3C”还是双面标“3C”呢?

记者了解到,2004年1月1日起执行的《建筑安全玻璃管理规定》第六条规定,建筑物需要以玻璃作为建筑材料的下列部位必须使用安全玻璃:(一)7层及7层以上建筑物外开窗;(二)面积大于1.5m<sup>2</sup>的窗玻璃或玻璃底边离最终装修面小于500mm的落地窗。另外,该规定第二条载明:本规定所称安全玻璃,是指符合现行国家标准的钢化玻璃、夹层玻璃及由钢化玻璃或夹层玻璃组合加工而成的其他玻璃制品,如安全中空玻璃等。

“在国家提倡住宅节能后,新建商品房中的门窗玻璃至少必须是双层中空玻璃。在这个前提下,如果符合《建筑安全玻璃管理规定》安全玻璃使用的条件,所用的安全玻璃必须是双面钢化,进而就需要双面标‘3C’。”验房师赵军指出,开发商使用

国家相关规范明确要求,建筑物特定部位的玻璃须使用安全玻璃,住宅底层外窗和阳台门应采取防卫措施。然而,本周快报《金楼市》验房专家在江北盘龙山庄41幢业主黄先生免费验房时发现,其阳台推拉门使用的双层玻璃只有一面标有“3C”标识,一楼住户的外窗和阳台也没有安全防护栏等安防设施。安全隐患成了盘龙山庄业主的最大困扰。



一楼安防措施不到位

的安全玻璃如果只是单面标有“3C”,就不能算符合规范。

记者看到,黄先生家的阳台推拉门的双层玻璃只有外面一层上有“3C”,内侧玻璃上没有相关标识。赵军提醒黄先生,在没有看到双面钢化的行业认证标识下,可以要求开发商提供相关材料,证明这面玻璃是符合规范的安全玻璃。

### 安防不做如何保障安全?

出于安全考虑,1999年6月1日起实施的《住宅设计规范》GB50096-1999中3.9.2明确规定,底层外窗和阳台门、下沿低于2米且紧邻走

廊或公用上人屋面上的窗和门,应采取防卫措施。

验房师告诉记者,对于目前的普通住宅来说,一般是安装红外幕帘等智能化安防系统,至少应在地下室或一楼窗户上安装防盗网。然而,验房师注意到,黄先生家所在的41幢楼房一楼住户的外围几乎没有做什么安防措施,少数人家是自己后加上的防护网。其他业主的窗户和阳台则直接与外面公共绿化带相连,中间没有相关硬件安全防线。

“《住宅设计规范》GB50096-1999》是强制性国家标准,一楼户外不做安防明显违规,业主日后的生活存在安全隐患。”赵军介绍说,过去小区的安全防护主要是采取安装防盗网的形式,为保持外形美观,更为人性化的小区会安装红外线监控系统。“但不管怎样,这些安防系统本身就应该由开发商来做,可以要求开发商补做或补偿。”

律师也提醒业主,对于一楼的安全问题,开发商应该尽到合理的义务。业主可直接就该问题与开发商协商,协商不成情况下可通过诉讼解决;业主也可以自行安装符合规范的防护措施,并要求开发商支付相关费用。

本报记者 刘果文/摄

## ■延伸阅读

### 业主收房三大要点

#### 必要材料一个都不能少

收房时,要先向开发商索取《竣工验收备案表》、《房屋土地测绘技术报告书》、《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》,管线分布竣工图(水、强电、弱电、结构)也需要查验,并要求开发商加以说明。

在领取钥匙并签署完《住宅钥匙收到书》之后做综合验收,一旦发现问题,马上向开发商提出质询、改进意见或解决方案,在现有问题全部与开发商达成书面协议之后再签署《入住交接单》。

#### 交付标准要与合同相符

严格对照合同,看开发商是否履行了合同规定的各项义务,如房屋的装修标准、配套设施、设备是否达到,与合同内容是否吻合。这里包括套内设施和公共设施两方面,套内不仅要看看面上的建筑建材,还要看水是否是市政用水,电是否是民用电。

如果合同上的要件与房屋实际不符合,则说明不符合收房规定,业主可以与开发商协商退房或是通过法律途径,仲裁或者诉讼方式要求维权。

#### “软件、硬件”两手抓

看房屋质量要关注细节,比如房屋面积、裂缝、渗水、空间几何尺寸、厨卫间的防水、门窗用材等。不仅房屋设备硬件要符合合同标准,“软件”也关系着日后的居住质量。比如买了精装修房的业主要合同中明确提出装修后空气质量要符合国家标准,并要求开发商对此进行测量并出具检测报告。

本报记者 刘果

## ■假日行情

楼市入冬 成交下滑

### 楼盘逆市开盘,你会埋单吗?

2007年12月30日  
楼市略有回暖

周日,南京网上房地产数据显示,南京市商品房住宅部分认购215套,成交23套,共销售238套,成交面积为1989平方米。伴随着江宁、江北两个板块的又一次放量,南京楼市认购量有所上升。其中,江宁板块认购127套,相比12月29日多出了24套,在一周中也算放量较大的一天;江北板块在12月29日认购跌至21套低位后,12月30日上升到47套。以上两个板块的支撑,南京楼市在上周的最后一天销售量恢复到了中等水平。

但其他板块,销量方面依旧是比较惨淡。认购下滑幅度较大的河西板块,12月30日仅认购11套,城中板块、城东板块、城南板块和城北板块的认购量,甚至都没有超越10套,最少的城中板块成绩只有3套。

2007年12月31日  
达到12月谷底

在2007年的最后一天,南京楼市以121套的认购量冷清收场。相对12月30日215套的认购量,12月31日的认购量只是它的一半。河西、江宁和江北三足鼎立局面再现南京楼市。河西板块登上了认购的前三,以32套的认购量与江宁板块并列第二,而打折优惠较多的江北板块以35套的认购量荣登榜首。

楼盘销售排行前十中,河西融侨中央花园及中泰国际广场分别位列排行榜的第一和第六。江宁和江北有三个楼盘上榜,其中江宁的是南京国际小商品城、东郊小镇、绿叶枫景花园,江北上榜的有天润城、威尼斯水城及江岸水城。位于中央路上的凤凰和鸣苑以6套的销售量登上TOP10,使城中板块在认购量上没交白卷。

2008年1月1日  
楼市进入“冬眠期”

新年第一天,南京楼市延续了2007年12月以来的低迷,当日共认购住宅153套,成交18套,销售总量为171套。虽然相比前一日,认购量多了31套,有小幅度上升,但是一天153套的认购量只相当于旺季时一个板块的认购量。

板块认购上2008年1月1日保持了2007年12月31日的局面,江宁、江北和河西夺得板块销售的前三名。城北板块依靠中电·颐园家园的力量,以16套认购量位列板块认购第四。城中、城南交了白卷。近期有部分房源推出的城东板块也不理想,仅认购3套、成交1套。

#### 【新房源预告】

记者多方了解到,2008年1月,来自城中、城南、河西及江宁江北的7家楼盘欲在春节前再搏一搏。

城中板块的华利·国际预计1月底或2月初开盘,面积在80-170平方米之间,毛坯房。城南板块的花雨南庭推出新房源,预计均价8000-9000元/平方米之间,1月打算推出二期,面积在53-88平方米之间。亚东国际公寓预计均价9000-10000元/平方米之间,二期最后一批房源将于春节前分批推出。

城北和燕路上的大地·伊丽雅特湾也选择在1月前亮相,开盘推出小高层房源,主力户型为81-150平方米,均价8200-9000/平方米。河西挑高酒店式公寓宏普捷座预计均价11000元/平方米左右,预计1月6日开盘。此外,江宁大学城中的浩·大城小室即将上市推出1幢小高层精装修电梯小公寓。江北泰山天然居1月6日将推出二期小高层房源。

本报记者 费婕

W/ 盈嘉地產

# 三大财富王牌,力挺升值



紧邻超级王盘,配套升级在即



紧靠百家湖,绝版价值体现



近邻地铁1号线南延

## 合家春天3期火爆抢购中!

看房车: 周六、周日10:00、13:30发

置业案例:

房号	面积(m <sup>2</sup> )	户型	总价(元)	首付(元)	按揭(元)	20年月供(元)
106	74.01	二房二厅	395475	119475	276000	2089.14
105	100.53	三房二厅	536985	161985	375000	2830.35

74m<sup>2</sup>两房·100m<sup>2</sup>三房·104m<sup>2</sup>四房 / 样板间已公开!

内房面积: 约74m<sup>2</sup>

诚意接待中心: 南京市中山南路371号金沙井

现场接待中心: 江宁区诚信大道1号三盛交联

开发商: 盈嘉地產 / 售楼处: 售楼处 / 售楼部 / 售楼部

