

(上接 B25 版)

[寻找改造之道] 架空层真的不好住吗

架空层真的不能住了吗?王女士的案例是否具有普遍意义呢?为此,记者特意找到建筑设计单位的专业人士来请教。

按 GB50352-2005《民用建筑设计通则》的术语解释:架空层是指仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。据悉,在房屋密集、容积率高的的小区,架空层不失为一种为增加绿化面积和公共面积而作出的变相指标平衡方式。

南京市民用建筑设计研究院一位高级建筑师告诉记者,现在的架空层顶部肯定是要贴挤塑板保温的。“凡是和空气接触的面统统都要保温。”该人士肯定地表示。遗憾的是,案例中的小区建设于2002年至2003年之间,当时对于住宅的节能保温虽然已经出台了国家强制性规范,但是在执行当中并未得到严格的贯彻。

对此,开发单位相关人士也向记者表示:这幢楼如果放在现在建,肯定不会出问题。

补救有路实施有难度

据悉,开发商曾在王女士第一次反映这一问题时,



寒冬一到,水管就会被冻住

在201室的架空层顶部加了一层保温材料。记者如今在现场仍然能够看见顶部加装的木板。王女士说,加了保温以后,确实起了一些效果,但是阳台水管上冻的问题依然没有解决。而且,因为种种原因,这层保温也没有铺完。此后,开发商再不同意加装保温了。

去年10月起,王女士为保护自己的权益而奔忙。在连续两个多月的沟通后,问题的解决仿佛变得越来越复杂了。

开发单位相关人士告诉记者,他们想把201室下面的架空层三面都围起来,把风彻底挡住,从而解决根本问题。但是其他业主不同意。物业公司介绍说,他们担心其他业主不理解,因此,如果施工的话,王女士得保证施工的正常进行。业委会主任则表示,业委会为王女士的事也费了不少唇舌去做说服工作,其他的业主好不容易同意只砌一面墙。不过开发商觉得只砌一面墙并不能解决问题。

于是,王女士连续两个多月都在墙多墙少、墙高墙低的漩涡中挣扎,甚至与开发单位签署了一份声称万一有人阻挠施工,谁拆墙就找谁解决。含着泪的王女士对记者说,此时此刻,她感觉特别的孤独无助。

快报记者刘欣有关王女士家的居住情况 & 保温改造情况,快报《金楼市》将给予继续关注,如果你是这方面的专家,或者你也遇到这方面的难题,欢迎拨打 84783629、84783628、84783529 参与我们的讨论。

免费验房报告系列报道之四十三

开宁·钻石星城 空鼓太多防水层遭殃

去年9月,读者吴先生在大厂开宁·钻石星城买了套现房,因为不放心房子质量,曾先后几次打进快报《金楼市》免费验房热线。近日,记者与验房师赵军一道,为其免费验收了这套房子。厨房和卫生间地面的大面积空鼓,以及窗台的八字裂缝等质量隐患随之浮出水面。

[业主档案]

吴先生,2007年9月购买大厂开宁·钻石星城一套现房,单价3400元/平方米,去年12月底交房。

[验房实录]

厨卫地面大范围空鼓

验房师发现,吴先生家的卫生间地面中间部位和四周存在大面积空鼓现象。记者低头观察也注意到,卫生间部分地面的表层已起壳,用脚轻轻一蹭,表层便破损了。随后,验房师在吴先生家的厨房里发现,地面空鼓同样比较严重。

验房师介绍说,厨房和卫



空鼓影响防水层效果

生间防水是商品房建设中的薄弱环节,但却是验房的关键。由于这两个室内功能空间是用水最多的地方,住宅建设中要求必须做好地面和墙面的防水工程。然而,从早两年商品房验收情况来看,由于防水做得不到位,使用防水材料不合格,或由于厨卫地面空鼓开裂等原因引起的渗水问题并不少见。从吴先生家的情况来看,由于地面空鼓太严重,厨房和卫生间的防水性能会受到较大影响,存在渗漏隐患。

“考虑到空鼓的面积太大,局部修复的话会大量破坏整个地面防水层。因此,建议整改时将厨房和卫生间的

地面全部铲掉,重新做防水层和找平层,包括墙面侧防水也最好重做。”验房师提醒吴先生。

窗台八字裂缝令人忧

长期关注快报《金楼市》的业主都知道,室内墙体的裂缝是房屋装修中最令人头疼的问题,吴先生对此也特别留意。验房师仔细观察了裂缝多发的几个地方后发现,尽管吴先生家地面和墙面没有出现明显的温度缝和贯穿性裂缝,但卧室窗台上的几道八字裂缝也不容忽视。

记者看到,在卧室窗台的两个下脚,各有一个十几厘米长的细缝,两个裂缝连起来看

就像窗台的两条八字撇开的腿。验房师告诉记者,这种裂缝叫八字缝,是由于在墙面上开个窗洞后,墙体内部应力在开洞的地方集中导致受力不均引起的。

“这种裂缝首先是影响美观,严重时会导致靠窗台的墙体出现渗漏。”他提醒,这种裂缝虽然看起来细微,其实是贯穿墙体内外的。如果不引起重视,一旦外墙出现了渗水点,就会带来窗台或内墙的渗水。据他介绍,修复八字缝的最根本方法是先灌浆封闭裂缝,然后再依照修复一般裂缝那样布置抗裂网等。

快报记者 方圆

■报名贴士 岁末收房好报名

岁末交房高峰期里,《金楼市》再次扩容服务的覆盖面。2007年12月起,每周的免费名额增加一倍,同时与丁渤验房工作室专家连线,开通免费收房咨询服务和投诉热线,以向南京地区的业主推出一个全方位的收房服务平台。业主在收房中遇到困惑或是出现纠纷后,除了向消费者协会、质检站、房产局等相关政府部门投诉外,随时可以向快报《金楼市》反映。 报名热线:84783545; 84783529

2007-CIHAIF 热烈祝贺苏宁·天润城第三次获得CIHAIF 中国住交会·中国名盘·称号

7%!

金鼠闹春 暖心大行动 购房总价 贴息!

按揭贷款好轻松 幸福大门 只需您轻轻一推

活动细则: 活动期间(2008年1月2日-20日)购买天润城新房,前100名按揭购房享受93折优惠; 101名-200名按揭购房享受94折; 200名以后按揭购房享受95折。(注:面积越大优惠越多)

中国·天润城

TIAN RUN CHENG. CHINA 南京的中国的

热烈祝贺苏宁商品批发市场元月18日盛大开业 地址:清江路99号 苏宁环球股份有限公司(深A000718)

025-58579999-58491111 双强品牌优势 商业中心大盘 苏宁环球购物中心、苏宁电器落户

地铁大盘 三号线京新村站在小区门口 实力教育大盘 引入名校琅琊路小学、二十九中 纯美精彩户型 80-130m² 功能齐备、舒适温馨!

售楼处:南京市大桥北路77号 项目地址:高淳淳以内,莫愁大桥北畔 社区巴士 中园巴士: 10、14、106

本广告仅供参考,最终以开发商为准 销售证号:宁房管第200702642 咨询电话:苏宁环球(025) 84783529 苏宁环球(025) 84783529

网上: WWW.SUNING.COM.CN 苏宁环球股份有限公司(深A000718) 苏宁环球(025) 84783529 苏宁环球(025) 84783529

口报多商:南京苏宁百货投资管理有限公司 苏宁环球(025) 84783529