

■ 验房问答

金女士:我们家买的是精装修房,11月就要交付了。前段时间,从快报上看到南京针对精装修房也要“一房一验”,请问是真的吗?我们拿房时该注意哪些方面?

《金楼市》:此前,政府相关部门确实有今年7月底出台精装修房“一房一验”实施细则的计划,但最新的消息是:由于部分细节有待继续讨论与细化,这一标准已被打回南京市建委,要求重新制定更详细、更可行的验收细则,然后才能正式对外公布。精装修房“一房一验”实施细则终究会出台,现在只是时间问题。

业主拿到精装修房,要注意对精装修房的墙面、地面、门窗的表面观感和手感进行验收,以及防盗门、空调、水电、卫生器具的安装及使用等。

顾女士:我们的房子是2007年12月交付的,一直没有装修入住。近期,物业公司通知我补交交付至今的物业费,这样的要求有依据吗?

《金楼市》:2005年3月1日实行的《南京市物业服务收费管理实施办法》第十五条规定,纳入物业管理范围的已竣工但尚未售出或者因开发建设单位原因未按时交给物业买受人的物业,物业服务费用由开发建设单位全额交纳。业主办理入住手续后长期(连续六个月以上)未入住的空置物业及入住后长期未使用的空置物业,业主应向物业管理企业书面备案,按规定或约定公共服务费标准的70%交纳空置物业管理费。

也就是说,自业主办理收房手续之日起,就应当缴纳物业管理费用。但如果拿了房子之后没有装修入住,则可以申请物业空置备案,这样在入住之前只需缴纳70%的物业管理费。目前,南京界定业主是否入住,一般是以装修为准,只要装修了就视为正式入住,则需全额缴纳物业费。 快报记者 刘果

免费验房报名咨询热线:84783545

# 做节能建筑 不但不亏,而且更赚

“听说又有新节能住宅了,不知道会怎样升级?”家住锋尚国际公寓的陈女士,在小区的论坛上发帖询问。原来,日前,锋尚国际董事长张在东透露,该企业将在南京复制锋尚国际公寓模式,推广新一批节能住宅。节能住宅再次成为近期南京楼市的一大焦点。到底什么样的住宅才称得上是节能住宅,节能住宅有哪些标准呢?在当前的南京市场上,哪些项目称得上是节能住宅?带着这些问题,《金楼市》记者走访了楼市中以节能著称的几个住宅项目。

## 数量不多吸引力大

节能建筑,据业内专家解释,指的是通过科学的设计、采取新型材料来提高建筑围护结构(通常指外墙、屋面、外门窗和楼板)的热工性能,同时提高采暖、空调能源利用效率,并利用各种可再生资源,使节能建筑的耗能降低。依据上述标准,目前南京楼市中称得上节能住宅的项目,确实屈指可数。据了解,在当前南京楼市在售楼盘中,业内人士公认且比较有代表性的节能楼盘,主要有锋尚国际公寓、朗诗国际街区、银城西堤国际和天泓山庄等。

虽然数量不多,但节能住宅特点鲜明。朗诗国际街区“告别酷暑黄梅天”的特点,已在南京楼市中家喻户晓。而南京锋尚国际公寓由于其节能豪宅的

定位,也成为市场上最受关注的项目之一。据开发商介绍,南京锋尚国际公寓是世界第五、中国首个“零能耗”住宅项目。“我们项目采暖制冷的冷热源为地热能和太阳能,不消耗天然气等化石能源,”一位锋尚国际的销售人员这样介绍,更具有特色的是:“夏季制冷不用传统电力,实现绿色节能。”

## 节能建筑好处很多

技术需要资金,成本需要节省资金,如何解决技术与成本之间的矛盾,往往是节能住宅能否成功开发的关键。锋尚国际董事长张在东认为:“做节能建筑不但不亏,而且更赚。”

“成本肯定是增大的,但这里有一个价值提升的问题,这里的学问就在于如何将成本转换成价值。”张在东认为,只要房子的内在价值做好了,将节能技术作为产品的高附加值,这样,房子的价格即使提高一截也一样会受到市场的认可。“南京锋尚普通的公寓也不是别墅,就可以卖到六七百万一套。今年三月以后,全国的房子都不好卖,但我们推出最后的两栋同样很快卖掉,就是这个道理。”

据专家测算,目前我国城市住房能耗占全国总能耗的37%。中国科学院可持续发展战略组组长、首席科学家牛文元指出,与发达国家相比,中国城市住宅能耗平均高出3.5倍。日前,在江苏省扬州市举行的第五届城市竞争力国际论坛上,住房与城乡建设部总工程师王铁宏透露,我国将出台建筑节能条例,遏制城市住宅能耗过高现象。

不但政策层面上要求未来住宅向节能化发展,节能住宅的优势也表明,它拥有巨大市场和潜力。与普通住宅相比,节能住宅的优势主要有三个方面:节能住宅大大提高了房屋居住的舒适度,是对房屋品质的极大提升;其次,在节能住宅中新技术的应用,大量减低了业主取暖或降温的费用;同时,减少了空调对外排放的热与废气,提升了空气质量。

快报记者 李汇丰

■ 信息速递

## 雅居乐花园·上品 精睿建筑 9月公开

金秋九月“雅居乐花园·上品”53-78平方米豪宅与酒店之上的精睿建筑即将璀璨公开。雅居乐花园·上品,拥有雅居乐花园36万平方米大豪宅社区资源,金润发大型仓储超市、南京市第一医院、秦淮区政府、多家大型银行;宜家家居距项目仅1.5公里,咫尺间尽享国际生活品质;社区商业步行街、小学、幼儿园等诸多内部特设配套,更是所有业主的专属;14000平方米原生态绿化广场,3500平方米中央水景湖,22棵50年原生法国梧桐……

项目邀请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睿小豪宅。78平方米两房两厅,57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;主卧飘窗设计,创领时尚精致小户型的舒适居住体验;“N+1”百变生活空间,使得一房变两房、两房变三房,独特创意打造专属风格。53平方米单室套大面宽、短进深,户型紧凑合理,功能齐备;超大景观阳台,4米大开间,具备豪宅才能享有的观景视野和居住舒适度。

## 融侨·中央花园 苹果街区荣耀封顶

8月16日上午,融侨·中央花园“苹果街区”封顶庆典暨样板间公开大型活动拉开序幕。虽然面市不到两年,但融侨·中央花园已凭借着地段、产品和企业品牌等多方面的优势,成为备受购房者关注的奥体标杆性楼盘。如今,项目已吸引了近600户业主在此安家落户。在“苹果街区”实现全面封顶之际,项目精心打造的样板房也已全面完工。此外,项目“苹果街区”08栋95-137平方米精装房源也已全新上市,最低售价仅9842元/平方米,二期

配合项目封顶和样板房公开。该批房源还推出了8月限时优惠活动,200元/平方米的优惠幅度更增添了项目的性价比优势。

融侨·中央花园作为江苏融侨金辉置业有限公司在南京乃至华东地区所开发的第一个楼盘,不仅在物业管理、智能化、楼盘品质等方面投入巨大,且在打造优质产品的同时,更为南京人民带来了“花园街区”的先进生活和居住模式。其在南京的另一个新产品融侨·橄榄城也将于明年亮相江宁。 费婕

**苏宁地产 SUNING REAL ESTATE**

**冠军楼盘金牌竞猜**

**购房总价减8080元**

**两房首付最低6.5万**

8月8日-24日期间凡参加金牌竞猜并购房者可获得8080元购房基金;  
凡至售楼处现场、电话参与金牌竞猜者可参加幸运大抽奖,4808元-188元惊喜奖不停。(活动细则详询:58579999)

范冰冰

**天润城**

售楼处电话: **58579999 · 58491111**

天润城专线看房班车: 广州路苏宁环球大厦门口 → 湖南路苏宁环球购物中心广场 → 大桥南路 → 大桥北路  
天润城售楼处 (发车时间: 9:00、14:00; 周六、日普发10:00一班)

★中国别墅名盘: 总建面约160万平方米, 08年、07年CINAF中国住交会中国名盘称号 ★地段·号线, 十号线交汇处, 地铁·号线南京南站直通天润城  
★冠军楼盘和名人居住区: 08、06、07连续三年荣获楼市销售冠军 ★完善配套: 业主会所、SACFP、NEWMALL、苏宁电器和苏宁环球购物中心

售楼部: 南京市大桥北路77号 售楼部地址: 南京路以南, 湖南路以北南京  
网址: [WWW.SUNING.COM.CN](http://WWW.SUNING.COM.CN) 预售证号: 宁房预字第200700842 苏宁环球股份有限公司(深A000718)  
苏宁环球股份有限公司(深A000718)

□ 投资咨询: 南京天华百润投资管理有限责任公司 □ 营销代理: 南京联联 52334815