

# 金楼市 周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

特别关注

## 暴雨中,你的房子还好吗?

暴雨如期而至。没有丝毫意外,虽然雨下得确实忒大。淹水不可避免。没有丝毫侥幸,虽然已经有前车之鉴。每年六七月,南京楼市就面临着这样一场水的考验。

值得注意的是,楼盘地下室渗水及地下车库漫水成了防涝重点。为何地下室及车库成为问题多发区?防水设计上有什么讲究?在房屋设计、施工建造、物业维护,甚至是市政基础设施配套方面,还有什么可以改进的?此外,由于大水造成的物品损失,我们有什么更恰当的处理方法?

验房过程中,大家知道有一个专门的“淋雨试验”,《金楼市》今起关注一年一度南京楼市的“淋雨试验”。



暴雨考验南京楼市 快报记者 赵杰 摄

[观点]

### 亢奋的楼市 抗得住暴雨吗?

水位真高。早晨骑车无意撞到公交站的时候,便心想坏了。2007年大雨过后,江南青年城、宏运国际村……不是都淹了嘛!

水淋淋坐在办公室,上网一搜,果不其然——龙江、城北、仙林、江宁,当然还有市中心,到处传出了小区淹水声。

“地下室刚添了沙发和书桌……”一位朋友在QQ上“哀号”。“车子还在地库。也不知物业有没有打开水泵!”

房产专家告诉我:“房价里有150元/平方米的成本,就是小区的市政配套费。包括排水和防洪。”原来今年年初此费刚获批上调了45元/平方米。调得好,调得好。

150元的成本,在如今的房价中,所占比例的确不大,售楼处一个月涨价150元/平方米,不稀奇。却不知开发商有没有把自己应该付出的成本用到位?也不知有没有在大幅提价的同时将楼盘品质也大幅提上去?

《第一财经日报》6月初刚披露的数据:以北京朝阳区一个楼盘为例,该楼盘开盘均价11000元/平方米,各项成本8100元/平方米。貌似销售净利润率为11.7%,但总投资18.63亿的项目,自有资金2亿元即可运转,开发商自有资金投入仅870元/平方米,实际净利润率达140%。又考虑到一个项目从拿地到售罄往往需要几年时间,按4年周期计算,实际上开发企业年投资回报率是24.5%。

近日,南京房价显露暴涨迹象。一夜间坐地涨价者不乏多见。不知如此亢奋的楼市能否抗得住暴雨的袭击?

怕的不是大雨忽然而至;怕的是大雨过后数日中,小区内积水迟迟不退。房价再高的楼盘,也是枉然。快报记者 刘欣

[延伸阅读]

### 房屋其他部位如何防水

#### 墙体

要点:墙体渗水主要是外墙开裂引起的,表现是在外墙内侧墙体上有渗水痕迹。开发商在交付房屋前,一般有淋雨试验,就是检查墙体是否渗水。

提醒:墙体渗水修复比较困难,因为渗水点不好查找。外墙渗水一般在暴雨下才会暴露出来,业主最好能在暴雨过后注意观察。

#### 厨卫

要点:一般做法是厨房地面做防水,侧墙防水高度至少30厘米,而卫生间地面做防水、淋浴间防水高度要达到1.8米以上。

提醒:业主收房时要做24小时蓄水试验。在卫生间放满水24小时后,到楼下看顶棚是否有渗漏。装修时要监督装修公司,防止破坏防水层。

#### 窗台

要点:渗水主要是窗户安装中封堵不实、窗角开裂等引起的,渗水点一般位于窗下角。

提醒:窗角有时开裂不一定立即渗漏,但很细小的裂缝也要及时修补。快报记者 刘果

## 暴雨袭来,最脆弱的是“地下”

[一线情报]

### 大雨过后水漫车库

昨日早上,江宁岔路口某楼盘的业主赵先生依旧得去车库取车上班。进入地下车库时,他惊呆了。“整个车库变成了鱼塘,车子已一大半浸在水里了,雨水还在沿着车库入口的坡道不断往车库里灌。”赵先生情急下,冒雨找到了物业。

物业值班人员在接到反映后,一边派人跟随赵先生赶赴现场,一边打电话给上层领导反映车库严重积水,申请启动应急措施。随后,赶到现场的物业工作人员开始用准备好的沙袋堵在车库门口,防止雨水继续灌入,一边派人通知业主取车。

“当时小区外面积水已有半米深,社区内部的路面上水也有10多厘米。”物业管理公司的负责人告诉记者,经过一个多小时的紧张救助和疏通,大部分车辆已顺利转移到安全地带。但还有几户业主因为在外地,没办法赶回南京把车子开出满是水的地下车库。不得已之下,十几个安保人员将剩下的车辆抬出车库。

### 地下室做了特殊处理

这两年,不少楼盘开始赠送地下室。暴雨季节来了,买房人有些担心了。

金地南京的一位业主告诉记者,前两天他们去现场看一套样板间时,发现地下室墙角潮湿,交付后会不会有问题?南京金地营销部经理张维告诉记者,目前金地南京整个项目施工都还未结束,出现渗水很正常。他表示,他们在设计地下室时已考虑到南京独特的气候特征,除了对地下室进行正常的防水处理外,还会采取一些特殊的工艺来防止地下室潮湿问题,比如所有的地下室都是从户内进入,仅有天窗与户外接触,但考虑到漏水问题所有天窗都尽量设置在阳台下,尽量减少积水的可能。

仙林招商依云溪谷的现场销售人员告诉记者,虽然大暴雨下个不停,但是从物业巡逻的反馈来看,依云溪谷所有的地下室尚未发现积水现象,她介绍说,依云溪谷所有地下室都进行过特殊防潮和防水处理。

[专家提醒]

### 防渗水施工用料很重要

据了解,不少楼盘的地下车库漫水严重。“地下室防水其实可分为两方面,一是防墙体渗水,一是防雨水灌注,大家对前者关注得比较多。”高级工程师杨志才介绍说,地下室及车库的防水关键还是要靠地下室混凝土的自身结构防水,即在混凝土中加入添加剂,起到加强自身防水等级的作用。根据规范,地下室混凝土的抗渗等级一般在T8级以上。“T8级对南京这种地下水位较高的地区不一定够,但开发商考虑到成本,又很少有主动选用等级更高的材料。”他表示,地下室外墙也要做外侧防水。

### 防灌水实地设计很关键

南京资深验房师丁渤告诉记者,下雨后地下室或车库的水可能来自以下几个方面:一、汽车坡道和自行车坡道;二、地下室侧墙防水措施未做好;三、地下室无底板,下雨后由于地下

水位上升而造成。

“从赵先生描述的情况看,积水主要来自车库坡道的灌水。”他解释说,由于当前地下车库都比较深,所设置的坡道也比较长,如果坡道上方没有顶棚,雨水肯定会沿着坡道下流。虽然在坡道出入口处通常都设置了截水沟和集水坑,但如果雨量较大,水来不及通过排水沟进入地下,就会灌入车库。他还提到,在防雨水上,具体还要靠施工中根据现场情况进行调整,比如顶棚一定要完全盖住坡道等具体措施。

### 也得看市政管网排水能力

南京民用建筑设计研究院的专家告诉记者,无论是地下车库还是地下室,如果出现大面积积水,一般与楼盘所在区域的市政排水能力有密切关系。小区内开发商会采用潜水泵来排水,地下车库和地下室都是如此。市政管网没问题,小区内一般不会出现车库或者地下室大量积水,但如果项目仍然在施工中可能会有这些情况。快报记者 刘果 费婕

## 暴雨走后,最揪心的是“损失”

一场暴雨,往往带来的不是一时不便。积水下去了,问题却浮出水面。比如,地下室物品损坏了,谁赔?车子泡在水里歇火了,谁管?家里的财产因淹水损失了,谁埋单?

### 逐一对照起因

对于淹水而造成财产损失的原因,江苏圣典律师事务所王宏主任律师作了详解:不可抗力造成的。建筑设计、标准等完全符合国家

相关规范,且质量合格,物业服务也没有问题。淹水是因自然灾害性天气而造成的。那么,开发商、物业负责。

建造设计不符合规范。一般来说,这种情况很少。开发商委托的是有资质的设计公司操作,且图纸都须层层审核。强制性规范在审核中一定会被审到。

需要值得注意的是,设计虽然符合相关规范,但从技术角度来说,使用中存在不合理因素。在未达到灾害性天气的

情况下,排水设施却因设计缺陷无法正常使用。

施工方问题,即施工单位没有完全按图施工,或施工中造成了一定隐患。

此外,还有维护问题。这主要看物业养护是否到位。比如管道有无定期检查等。

还有一个被不少人忽视的是,市政基础设施是否跟得上房地产开发容量?随着房地产开发量越来越大,城市规模扩大,当地的市政基础设施在数量的需求上与容

量上是否与之匹配?

不过,究竟属于哪种原因都需要专业技术论证。

### 证据保全放第一

王宏表示,只有分析清楚原因才能有对应处理办法。但技术论证是一般业主所不能达到的。对于业主来说,首先要做好证据保全,如及时检查管道是否堵塞等。君远律师事务所李金红律师表示,暴雨造成损失的案例一般都比较复杂。不过,

对于比较简单的,如因渗水造成墙面受损等问题,如在保修期内可由开发商承担维修责任。快报记者 李艳艳

### 邀您参与

暴雨后,你的房子受到损失了吗?你曾遇到过类似问题吗?你可以通过以下方式与我们互动交流

论坛: <http://soufun.dsqq.cn> 进入“非主楼”论坛 专线: 84783545 84783529



漫画 俞晓翔



活动现场

## 高档滨江购物中心将现身下关 世茂外滩新城 200 户家庭合奏“未来不是梦”

7月4日下午,200户世茂新老业主家庭共同参与了一场名为“世茂未来之星”世茂外滩新城关爱儿童慈善演出。上海小荧星艺术团为现场来宾带来精彩的文艺演出。

世茂 200 户家庭为贫困儿童赠书 被誉为上海“和平小天使”的小荧星艺术团所

带来的街舞秀、独唱、合唱、舞蹈、相声、音乐剧等各类精彩节目征服了在场所有的观众。

而让人印象最深刻的还在于:在世茂集团领导的倡议下,小荧星艺术团的小演员们,与参与活动的200个业主

家庭共同携手,纷纷为贫困山区的孩子捐赠出优秀少儿读物等用品。

高档滨江购物中心将现身下关

20年来,世茂也一直在实践“运营城市未来”的理想。据了解,目前世茂外滩新城一期已基本建成,约有

2000户业主入住。随着下关区域拆迁改造工作的顺利进行,项目二期开发也正式拉开了序幕。不难发现,作为中国水岸豪宅的开发先驱,世茂外滩新城打造的“南京新外滩”,已成为南京滨江建设的标志性建筑。

据了解,世茂外滩新城二期计划建设13幢50-57层的超高层住宅,并沿南北方向依次排开,保证了每一幢、每一户的景观和朝向。

在兼顾景观视野的同时,充分利用住宅区的内部景观,打造内外双视野的自然生活居住区。

在一期成熟的配套基础上,二期将打造南京独有的DARLING HOUDER休闲商业中心,届时将成为一处开放式的滨江购物休闲场所,将汇聚全球一线知名品牌,打造滨江景观休闲商业场所,成为南京外滩的一处点睛之笔。

杨连双