

门灯开关错安在卧室 精装房成“烦心房”

装修对于很多人来说是一件繁琐又劳心的事情,现在很多开发商推出了精装修房,为业主省去了很多烦心事。不过,不是所有的精装修房都能让人省心、放心,这不,市民周先生近日在验收房子时,就遇到了一件烦心事。



专家点津

市场上的精装房质量并不乐观

“老百姓买精装房,主要是出于省心,不过,目前市场上的精装房质量并不乐观,不少精装房都是‘烦心房’。”陶晓忠遗憾地表示,精装房要做得精细到位,首先是基于原毛坯房的土建质量达到一定的规范和标准,“而现实情况往往是,由于土建单位施工工艺不到位、马虎大意或偷工减料,不少房子在毛坯阶段就存在很多质量通病、瑕疵或安全隐患,而后期装修的单位又置这些土建问题于不顾,盲目上马,如果装饰装修工艺还不到位,就会导致错上加错,收房后土

建质量问题和装修质量问题一大堆,比如无锡惠山区的一个精装大盘,不少新房轻则三十多种问题,重则四五十种问题。”

如墙地砖空鼓开裂、墙面开裂、地板安装不到位、成品保护不到位(门窗型材破损、划痕、凹痕、室内橱柜、地板人为损坏等)、厨卫间渗水漏水、门套安装歪斜、防潮措施不到位、卫生间淋浴房周边漏水、坐便器底座打胶不到位、地面排水坡度不合理(局部有积水)、墙地砖填缝不到位、乳胶漆墙面顶面有划痕、刷痕、颗粒、疙瘩、流挂及色差、插座接线错乱、弱电不通等都是精装房里非常常见的问题。

验收精装房别忘索取四大报告

若说精装房里最麻烦的问题,还属隐蔽工程的验收。根据陶晓忠的经验,由于整个房子都被装修材料包裹了起来,很多空间已经被封闭,在不允许做破坏性实验的情况下,一些隐蔽工程问题最不容易被发现,“比如水管的壁厚、吊顶木龙骨的规格间距和是否刷了防火涂料都看不到。而这些隐蔽工作都是非常重要的,比如防火涂料可以延长198秒燃烧时间,在发生火灾的时候留出时间让业主断电,避免重大损失。”

“最好的办法就是要求开发

商提供四大报告和装修材料的明细表。”陶晓忠说,“四大报告包括材料质量检测报告、环保检测报告、水路试压报告和绝缘电路测试报告,此外,装修所有用材料明细表也不能少。”

笔者了解到,目前常用的精装房验收标准包括《成品住房装修技术标准》(2010)、《江苏省住宅设计标准》(2006)、《建筑装饰装修工程质量验收规范》(2001)等10余个规范和依据,而购房合同及其附件在精装修房验收中起着非常重要的作用,“成功维权的关键取决于合同的具体约定。”

表面细节一旦疏忽则后患无穷

“核对了使用的装修建材和标准是否与合同约定及宣传资料一致后,还要注意检查建材的质量和施工工艺。”陶晓忠介绍,类似墙面乳胶漆是否平滑、门框踢脚线是否起翘和收边、地板或瓷砖的色差是否严重等问题,如果处理不当,最直接的影响就是装修美观和使用寿命。

作为一位资深的家装监理,陶晓忠对此深有感触。比如,按照规定,为防止渗水,贴卫生间和厨房的墙砖的时候都要求压在地砖上面。“按照这种方法,水

会沿着地砖进入地漏。而假如卫生间的墙砖没有压在地砖上面,相反地砖接口往墙内延伸,水就沿着这个缝隙往墙内渗透,然后透过墙体侵蚀衣柜,最终导致衣柜背面的木板被腐蚀。别看这一个很小的细节,一旦被疏忽,后患无穷。”陶晓忠告诉笔者,在他验收的大量精装修房中,卫生间厨房墙砖贴法不正确的现象很普遍,还有卫生间厨房地漏泛水和坡度也普遍偏小,导致大量的水无法及时排出。

快报记者 吴婷婷

河西再爆13888元/平米新低

自苏宁睿城15000元的劲爆低价之后,年终河西板块再现新低,中北品尚最后保留30套房源震撼低价上市,起价仅13800元,刷新河西房价纪录!

记者从中北品尚获悉,现3号楼正在发售约30套房源,面积为88、108、111、128平米四种户型,均价16500元/平米。具体优惠活动为:1月15日前付清首付且认购的客户,可以享受600元/平米的优惠和2万元的旅游基金;其余未付清客户享受400元/平米的优惠。此外还有一套特价房,为3号楼1单元103室,价格仅13888元/平米,面积109平米,号称河西新低。

中北品尚位于金沙江东街以北,恒山路、黄山路与金沙江东街交汇处,由6幢高层住宅和部分商业配套组成,规划住宅户数约750户。步行到地铁2号线雨润大街站仅100多米,与1号

线的元通站距离也很近。周边多条公交线路经过,交通辐射十分便利,其中170、305路河西总站就在家门口。

中北品尚二期“御品”引进首层架空的设计理念,不仅通风、采光和景观更上一层楼,还为居住营造了更为开阔的社区空间。户型设计上做到了小空间、大尺度、南北通透、方正实用。88平方米户型仍能享有超宽阳台,较得房率充分保证了居住的优越感。同时,小区内部配套有购物超市、儿童娱乐区、康体中心以及社区商业。物业管理实行多种智能化设备全方位服务,营造24小时的安全社区。社区配套可视对讲系统、楼宇监控系统、电子巡更管理系统、红外线防盗系统、社区背景音乐与公共广播系统、通讯网络系统、公共区域消防系统等七大智能系统。

快报记者 费婕

寻人 你想做年租金150000元的房东吗? 新街口精装写字楼仅16800元/㎡

在股市、楼市低迷的时候,在商业中心新街口拥有一间高档办公楼,每年有150000元的稳定可持续的租金,是每个人的梦想。近日,新街口某甲级写字楼传出重磅消息:精装修仅卖16800元/㎡!且带租约销售,148㎡,年租金150000元。

黄金地段

新街口有中华第一商圈的美誉。星汉大厦位于新街口汉中中路180号,紧邻金鹰国际购物中心、金丝利大酒店,周边银行医院超市一应俱全。是人潮、钱潮涌动的地方,更是人人羡慕的地方。

超低价格

目前,新街口甲级办公房楼价格普遍在3万-4万元/㎡。这批精装修办公房却仅卖16800

元/㎡,仅为附近同类办公房售价的一半。超低的意味着超高的回报!买到就是赚到!

高品质精装

面积集中在148-162㎡左右,配备了高品质精装:楼层大厅豪华、气派、高雅;走廊墙壁采用高档石材干挂;内部分割合理、实用;装修典雅、明快。无论是自用还是出租,都可以真正做到即买即用即收益。

保险的租客

鉴于星汉大厦黄金的地段,四星级高品质的装修,国内知名上市公司租赁半层楼用于办公。现该部分房屋带租约销售,无任何后顾之忧。

电话: 85283718
66036968

弘阳·旭日学府总价46万起 首推10号楼全部售罄,9号楼即将火热加推

截止上周日圣诞节,弘阳·旭日学府首推10号楼房源,岁末压轴发售!凭借“均价5300元/㎡”、“46万两房总价买地铁口三房”的超高性价比优势,逆市热销!为桥北版块楼市带来震撼一幕,成就2011收官月的楼市传奇。

弘阳·旭日学府位于宁六公路和学府路交界处,地铁11号线沿江镇站就在家门口,14年底地铁11号线和3号线通车后,无缝对接都市生活。项目总建筑面积约9万平方米,由弘阳集团开发建设,秉承一贯“做老百姓买得起的好房子”的宗旨,贯彻精品战略的经营理念,打造品质社区。

小区充分借助自然、地理优势,让建筑浑然成为自然的延伸。小高层建筑,超得房率,让您居住舒适度最大化,超宽楼间距,50%绿化率,100%人车分流系统,安逸生活一步到位。全球知名顾问世邦魏理仕,金牌管家式物业服务。

项目紧邻地铁11号线沿江

镇站,地铁拉动区域价值,快速到达南京新街口商圈、夫子庙景区、江北商圈……生活消费将突破地域的限制。6分钟,即可直达桥北商业核心区,领略浦口新市区的魅力。项目南侧紧邻地铁3号线火炬南路站,花费25分钟左右,即可到达新街口,实现与主城无缝对接。

项目首推10栋房源,主力户型面积为92平米三房,小高层建筑高得房率,南北通透户型,功能型三房,一步到位置业产品,受到了广大刚需和首改型客户的追捧,目前已全部售罄。现场一位刚刚签约的业主表示,看了那么多楼盘,还是弘阳·旭日学府最有优势,均价5300元/㎡,46万两房总价即可买地铁口三房。

据悉,为答谢客户认可及满足市场需求,弘阳·旭日学府即将紧急加推09栋,加推房源为人气户型92-95㎡功能舒适三房,目前可以前往售楼处进行预约,机会不容错过。

读者投诉

“进门开灯先得摸黑进卧室?”

市民周先生期待了一整年的精装新房终于可以收房了。他迫不及待地拉上未婚妻看新房,一进门就懵了:门厅所有开关都摸遍了,门灯就是不亮。

周先生的第一反应是“灯泡坏了”,可当他拧下灯泡检查后发现,并非如此。这是怎么回事?思考间,未婚妻徐小姐已先进房间将各盏灯都开了一遍。就在这时,门灯突然亮了。两人这才发现,门灯开关被安在了卧室门口。而卧室离入户门起码有二十步的距离。

日前,周先生拨打了《金楼市》收房答疑热线84783520,希望专家能帮忙支招精装房验收的窍门。

为此,笔者请出了来自宜居验房监理公司的资深验房师、家装监理陶晓忠。

马鞍山、江北、江宁快报免费看房专线

现代快报继续开通都市圈楼盘看房直通车。

江宁、江北预约专线:13057513719;江宁专线12月31日上午9:00发车;城市之光国际公寓→东渡青年城→托尔嘉花园→武夷绿洲。

江宁发车地点:华侨路咸亨酒店门口。

本周推荐1:1号线地铁口精装酒店式公寓,7%托管5年,首付7.9万起!

本周推荐2:武夷绿洲四期品兰苑82-110平方,认购后10天签约每套可减2万元;购买面积超过110平方米的大户型每套再减2万元,还有一些会员的特别优惠,欢迎至售楼处咨询!

江北预约专线:四桥出口生态别墅177平方,30平方院子60万起!马鞍山黄金门面、商铺预约专线:18951878558;发车时间:12月31日上午9:00发车。

为了确保座位,看房前请电话预约!

资讯

南京市物业管理创优评选落幕

为提升南京市物业服务行业管理水平和整体形象,提高业主自治能力,鼓励先进、树立典型,更好地服务于广大业主,南京市住建委、南京市物业管理行业协会在全市开展了2011年度南京十大金牌物业服务企业、物业服务项目十大好管家和50名感动南京物业管理人评选活动。此次评选活动旨在构建和谐物业管理,树立物业行业标杆典型,增强社会各界对物业行业的认识、理解和支持,从而促进南京市物业管理整体水平提高,更好地服务于广大业主、社区建设和城市管理。

12月上旬,南京市住建委在媒体上对本次评优活动进行了宣传发动,在网站和报纸上分别公布了评选通知。通知发出后,符合条件的物业服务企业和个人纷纷报名,经过严格的审查和筛选,南京市住建委评选工作领导小组

确定了入围名单,并在相关报纸和网站上进行了公示,同时开通了投票平台。广大市民通过手机短信、报刊、网络以及信件等方式踊跃投票,其中十大金牌物业服务企业的有效票为34519张,十大好管家的有效票为29932张,感动南京物业管理人的有效票为64375张。

12月下旬,南京市住建委评选工作领导小组根据既定的工作流程和评选办法,按照公平、公开和公正原则,在计算各单项有效投票的基础上,采用综合测评方法,综合考量业主满意率、项目面积及费用收缴率等方面的因素,最终评定了本次物业行业争先创优活动的当选名单。

本次物业行业争先创优活动的规模、项目设置以及市民参与度均达到了南京市物业管理行业评优活动的历史最高水平。

(通讯员 徐成)