

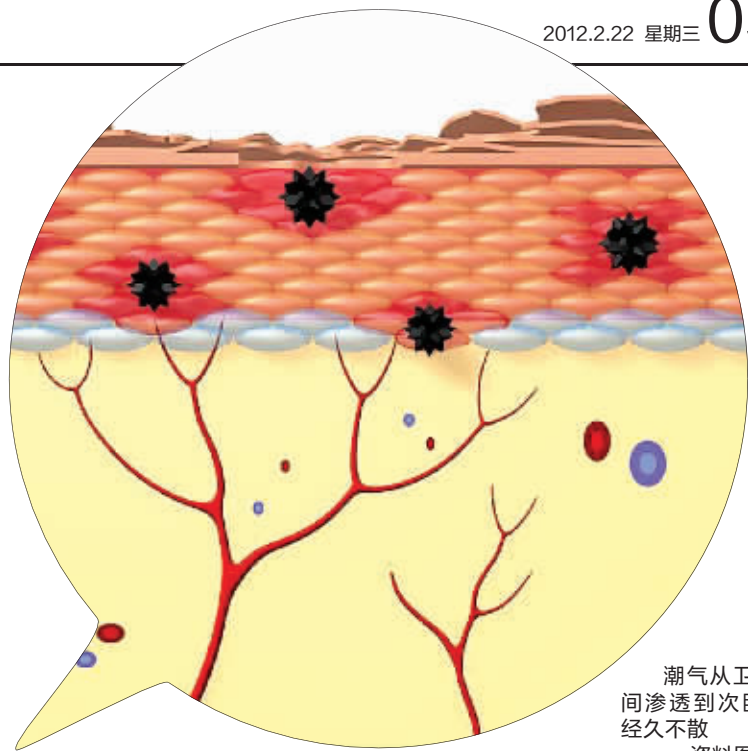
“烦做饭,直接叫外卖;烦洗衣,直接送干洗;烦装修,直接买套精装房!”这一看似惬意的生活方式,而今需要画上一个问号。

近日,南京翹楚验房监理机构在翠屏紫气钟山小区发现,一套刚交付的精装房因卫生间防水处理没做好,导致次卧墙根霉变。如若整改,则需将已经装修到位的马桶、洗手池、淋浴间等卫浴设备全部推倒重做。经济成本不小,时间成本巨大。业主原本期望的“省时省心又省力”无奈转变成“费时劳心又劳力”。

□快报记者 方宇

难逃二次装修? 精装房交付后发了霉

翠屏紫气钟山验房实录



潮气从卫生间渗透到次卧,经久不散
资料图片

卫生间隔壁的次卧倒了大“霉”

去年12月,马先生在翠屏紫气钟山的精装房正式交付。今年2月份,记者跟随马先生验房时发现,时隔仅50多天,次卧靠近卫生间的墙面竟然长有大量的霉斑,原本雪白的墙面也因此污迹斑斑。霉斑在墙根位置尤为明显,记者用手触碰,乳胶漆大片掉落。墙面触感湿润,用双层纸巾贴于墙根位置,纸巾有明显水渍。

根据马先生家墙面的霉变情况,南京翹楚验房机构首席验房师韩常龙介绍,由于房源

刚交付,目前还处于霉变的初期阶段,随着居住时间推移,墙体渗水将更加严重,有可能导致整面墙发霉,多次粉刷也只是治标不治本。木地板也有可能因此腐朽、变形、翘起。时间一长,还有可能渗漏到下层,影响其他住户的居住。另外,房间湿气过重,容易滋生细菌和异味,对人体健康也将带来极大的伤害。验房师认为,卫生间防水处理不成功,属于住宅交付中的硬伤,必须进行整改,否则无法居住。



看不到的缺陷

干湿分离也不宜防水“做半边”

根据《江苏省住宅建筑设计标准》,卫生间要有“防水、隔声和便于检修的措施”,而江苏省住宅工程质量分户验收规则也明确要求对卫生间等有防水需要的空间进行水深不低于2cm、时长不少于24小时的蓄水试验,无渗漏方为合格。但是,马先生的这套精装房显然不合标准。

对于这一硬伤,验房师经仔细检查后认为,成因有两种

可能:一种是防水层处理不严谨,有漏洞;另一种可能则是开发商仅对卫生间的一侧进行了防水处理。记者注意到,该套房源的卫生间为“干湿分离”设计,内侧为淋浴间,外侧为马桶及洗脸池,中间由推拉式玻璃门分割。验房师介绍,卫生间不管是否采用干湿分离设计,都属于湿区,是容易产生积水的空间,需要严格进行防水处理,否则容易影响日后居住使用。



墙面不平行



窗户拼缝不严

要整改先“脱衣”,精装修重来

根据次卧墙面霉变的情况,验房师建议业主必须要求开发商整改。具体的做法则是敲掉原有的卫生间装修,重做防水层,再将精装修恢复原状。根据翠屏紫气钟山售楼员之前的介绍,该项目精装标准等级较高,约在2000元/㎡左右。按此装修标准来测算,整改全程需耗费上万元,而且对时间及装修材料的浪费十分严重。

据马先生反映,卫生间渗漏水在紫气钟山并非仅此一例,其余业主也有类似的投诉。马先生认为,这一严重的缺陷导致其入住计划被打乱,开发商应赔付业主过渡居住时期的相关费用。另一方面,开发商则表示,会尽快派施工队检查,若情况属实,则尽快给予整改,但并未提及具体赔付事宜,且未给出明确的时间表。



插座零火线接反

其他问题

危险! 零线与火线竟然接反了

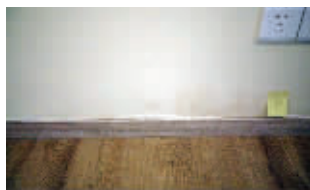
除卫生间渗漏以外,该精装房源还存在多处质量问题。插孔零线与火线接反,容易引发用电事故;电话线接口及电视机电源接口紧靠,强电与弱电之间容易产生信号干扰,而按照规范,强弱电的最小间隔不能低于20公分;次卧空调挂机电源插座无开关,亦不符合住宅设计标准。整个电路体系安全性及合理性均待改进。

此外,厨房水槽的下水管密封不严,漏水情况极为严重;门框顶部有空洞,水泥及腻子

均未将门框与墙体之间的缝隙封死,容易导致虫蛀等问题。

而“窗台大理石断裂,墙面不垂直,木地板空鼓,入户门无门吸”等问题也为业主造成担忧。

南京翹楚验房监理机构验房师韩常龙提醒业主,精装房“省心省力”的说法不可一概而论。精装房一旦存在硬伤,整改难度及成本将远远大于毛坯房。且装修更有可能对建筑本身的质量问题进行掩盖,业主收房时应更加谨慎。



次卧渗水痕迹



大理石断裂



墙面不垂直

延伸阅读

精装房验房要点

1 仔细研究购房合同上的诸多条款及附件,如小区分布图、约定细则等。

2 准备好带有尺寸的房型图纸,不仅是房子的平面布置图,电路、水路图纸也应当齐全。

3 在验收房子前要拿齐钥匙,包括楼层钥匙、户门钥匙、水表钥匙、电表钥匙等。

4 装修材料确认单也不可缺少,仔细核对材料的品牌、款式和型号。

5 发现全装修房结构与合同不符,一定要在入住前向房地产商提出,遇到阻力也可以向政府有关部门反映,如果只是发现非结构性问题,房子交接时可如实做好书面记录,要求房地产商书面承诺在一定期限内进行维修。

6 核对工程项目往往会被许多业主忽略,认为不大可能出现的问题,实际上有不少业主在入住后都惊讶地发现施工项目有所遗漏。

7 验房要关注一下所用材料是否与合同上的承诺相一致,是否是知名品牌,型号款式是否对应等等,有差错应及时交涉。

8 小高层装修后有时会出现这样一个问题,层高与发展商的承诺不相符,层高在装修前本来就紧张的小高层,装修后更容易变得压抑。

9 阳台能否封闭是业主收房后普遍需要关注的问题,购买装修房的业主也一定要考虑到,如果将来阳台要进行封闭,可能现在某些布局还需要改动。

10 卫生间排风孔有没有留好是验收中不当忽视的环节,可以揭开吊顶来检查一下管道是否都安装到位。

11 有些空置下来的结构大家一定不能忽视,尤其要注意尺寸,看将来可以做何利用,比如说厨房的这个空当不足以摆放冰箱,就很尴尬了。

12 仔细核对图纸,看重要设施的位置是否变动,变动应当记录在案;这个线盒设计的位置应该在墙面上方,施工方进行了改动,不修改设计今后很难明确责任。

13 首先应当检验给排水管是否通畅,打开龙头放水,看下水是否存在漏堵,再看看水压,观察排水速度是否理想。

(资料提供:南京翹楚验房监理机构)