

## ■案例1

## 未曾入住已现折旧

高价购买了城东招商紫金山1号一套208㎡复式样板房的陶先生发现,样板房美轮美奂的装修并未通过民间验房师锐利的双眼。

翘楚验房机构首席验房师韩常龙在这套样板房中发现,本该以全新状态交付给业主的精装修房,已经在看房人的频繁拜访之下有所折旧。柚木地板上布满了

被高跟鞋等钝物制造出来的小坑,墙纸则因为返潮而发霉,需要大面积替换,卫生间的部分大理石地板同样存在开裂现象。对于这些折旧,招商紫金山1号工程部王立强先生承诺:“我们会尽最大努力,为业主申请对部分装修材料进行替换,但因为部分墙纸现在已经买不到,石材地板不同批次之间可能存在色差,木地板的更

换则成本较高且极易破坏下面的地暖设施,所以按原样恢复的难度极大。”

此外,该样板房在下水管道方面也存在较为严重的渗漏。卫生间墙面贴砖则有大面积空鼓,需要返工重做。所幸,由于该房源需到明年4月份才正式交付,目前开发商仍有较长时间进行积极处理。



地板被划花



插座未接地



墙面多空鼓

## ■案例2

## 渗水严重殃及邻居

吴女士最近买了江宁某楼盘的样板房。一直满怀期许盼着交付后可以拎包入住,谁料验房师发现,该样板房渗水、开裂、霉变等问题竟然比邻居的毛坯房还要严重,吴女士一家也因此陷入了长期的维权斗争中,入住计划也被迫搁浅。美梦变成噩梦,实在伤神。

记者在该房源中看到,厨房、阳台、卫生间等位置因为管道密集,渗水问题尤为严重。其中厨房因为长期潮湿,已经导致橱柜发

霉;阳台下水管道渗漏则直接造成顶棚腻子层层剥落;卫生间与厨房位置严重的渗水问题甚至让楼下的住户无辜被淹,进行到一半的装修工作也被迫停止。室内的墙纸也已霉变、翘起。

电路方面,该样板房则存在强弱电距不合规范、插座缺少地线、弱电箱智能模块缺失等基本错误。原本承诺发票齐全、可全国联保的冰箱、空调等家电,也因开发商将购物发票遗失,一并失去了质量保障。儿童房的挂壁式空

调安放严重不合理,被隐藏在吊柜里面,不仅浪费能耗,也影响制冷、制热效果。

在厨房,置业顾问一直声称的“品牌橱柜”柜门则严重变形下垂无法正常实用,验房师轻轻一拉,整扇柜门顺势“散架”脱落,柜门背后露出破败的瓷砖、杂乱的管线以及凹凸不平的混凝土,完全一副毛坯状态。

此外,室内顶棚及吊顶的石膏板严重开裂也让吴女士胆颤心惊。

## ■原因探究

## 样板房怎成负面教材

翘楚验房机构韩常龙先生透露:“样板房的首要功能是展示,而非居住。这导致其造价跟居住价值并不成正比。”在多次为样板房验收之后,他发现,“为了从视觉上营造空间更开阔的感觉,样板房的装修可能刻意缩小床的尺寸,隐藏空调等电器设备,简化电路的排线,省略厨房燃气报警装置。”

而对于一些看房人注意不到的视觉死角则草率处理。这些做法都有可能影响房屋的实用性、耐久性。”

而在样板房最常见的“管道”问题上,韩常龙则解释:“样板房的装修往往比其他房源先行一

步,而且需要在空间布局上迎合设计师的各种理念,因此下水管道、煤气管道、电路布局可能与同一栋楼的其他房源无法完全准确接驳,易引发渗漏、电器故障频繁等问题。”

吴女士则结合自己的遭遇评价:“样板房看起来很漂亮,但说直白一点就是一个华丽的壳子,一捅就破。现在我们全家都后悔买了样板房。”

仙林某楼盘总监则有不同意见,他认为,样板房的质量跟开发商的定位和追求有很大关系,并非所有楼盘的样板房都存在严重的质量问题,品牌项目仍然值得信赖。

## ■置业提醒

## 全面考察样板房性价比

在不少业主看来,样板房家居设计品位出众,而丰富的软装细节、高品质的装修用材都极易让人心动。购买一整套样板房意味着可以省去了高昂的设计费、装修费,同时也为业主节约了过渡期的时间成本,交付即可拎包入住享受高品质的家居生活。

前述陶先生的妻子向记者表示:“我现在怀孕,等新房交付,就希望全家搬进去。如果自己装修,我担心甲醛味太重对宝宝的健康有影响。”如果排除质量问题的困扰,一步到位购买样板房确实优势明显。

然而,开发商对于样板房的要价也不低。以陶先生购买的招商紫金山1号为例,一套208㎡的复式,毛坯价格约为400万元,样板房价格为480多万元,相当于全套装修价格约80万元,折合每平方米的装修成本约为4000元。

面对面装饰的资深顾问刘先生分析:“80万元的价格,足够为一套200㎡的联排别墅完成全套软装。”业内人士则建议,样板房装修成本难以估算,建议购房者结合自身实际需求进行综合考量。装修并不一定越贵越好,符合自身需求和审美情趣才最重要。

## 他们缘何逃离别墅回归主城?

## “持墅者”掀起返城潮

自今年9月份以来,大平层成为南京楼市销售的主角之一。而令人赞叹的成交数字背后,其实涌动着“回归主城潮”:一批持有别墅并居住在别墅的人群,纷纷到主城置业,选择逃离郊区重拾主城生活。在过去10多年中,别墅一直是终极居住形式,是潮流所向。如今,这些持墅者,缘何又义无反顾地回归主城?

在菲呢克斯国际公寓,记者见到了两位回归主城的业主。一位是江苏知名画家,另一位是房地产业内人士。他们都在郊区置有别墅。在限购之下,他们仅有一个再次购房的机遇。不过,他们回归主城买房的理由却大相径庭。

今年下半年,大平层异军突起,成交数据直线攀升,甚至出现排队买房的盛况。下关某滨

江楼盘,自9月12日以来,两个多月销售500多套;明故宫某科技大宅,80多平米的小户型和180多平方米的大平层今年很快售罄,仅剩少量150多平方米的房源。而西临秦淮河、东靠龙蟠路的菲呢克斯国际公寓,同样成为高端购房者青睐的主城大宅。

近期,某专业房产网站调查显示,四季度置业需求中,结婚购房这类刚需客开始减少,只有19.32%,而改善型需求占到了34.78%,另外投资购房也出现了抬头,占到了32.36%。而今年年底之前,将有千套大平层杀入楼市,遍布南京江宁、城东、城中、河西四大板块。

这一次主城大平层畅销的背后,一个不可忽视的现象正引发更多开发商的关注——回归主城生活已成财智精英的新潮流。原本逃离主城,向往别墅田园生活的人们,开始怀念起主城的繁华和便捷,于是纷纷回到主城买房。

以近日备受关注的菲呢克斯国际公寓为例,该项目的业主或准业主中,大多是手里有好几套房子,几乎都在郊区置有别墅。“有的业主正考虑卖掉手中的别墅换成主城大平层,而有的则打算继续持有别墅,卖掉手中其他房源添一套城中品质大宅。”

针对别墅业主回归城市中心现象,笔者最近展开调查。

撰文/周映余



室内设计实用、大气

## ■声音

## 真正的宁静生活源于内心的平静

未与曹先生谋面,便知道他是江苏国画名家,且头顶众多光环:江苏知名的画家、南京书画院副院长、南京市政协委员、国家一级美术师。曹先生的画作里,古韵清远,笔墨精微,流露出心静如水、情涌如泉的意境。正如生活中的他,有近乎偏执的生活品位:只喝井水泡的茶,喜欢吃自己种的蔬菜,喜欢吃素,喜欢心静如水的的生活方式……

这个在生活细节上苛求完美的画家,对住宅的选择讲究格调

和品位。前些日子,原本住在江宁某别墅的曹先生,却决定在主城的菲呢克斯国际公寓新购置了一套大平层,此举让一些朋友深感不解,“难道他要放弃田园生活投身浮华?”对此,曹先生认真回答道,“真正宁静的生活在于内心的平静,即便在闹市,也可以享受平静生活。这个楼盘以黑白为主色调的气质令我喜欢,简单大气,就像国画,墨黑与留白就能诉说大美。又像《蒙娜丽莎的微笑》,色

调、构图简洁,却是永恒的经典。”

而生活方便,是曹先生选择菲呢克斯国际公寓的第二个理由。曹先生经常有应酬,夜归后就住菲呢克斯,“太方便了!楼下就是只对业主开放的主题餐厅,朋友聚会、工作待客不出楼就能解决。项目西边就是历史悠久的秦淮河,还可以东眺紫金山,以后作画的时候,想想这些沉淀着掌故的历史故地,会有很多感触。”

国画名家曹先生

## 繁华区域资产增值最有保障

在房地产行业摸爬滚打多年,俞先生自然也是资深的房产投资人。他以专业的眼光,在多次房产投资经验中积累了不菲的财富。本来去年就打算投资房产的俞先生,因为被限购而推迟了投资计划,不过,今年他却把在南京的最后一次投资机会放在了菲呢克斯国际公寓。

“买房首先考虑性价比高、增值潜力大的板块。”俞先生如此分享自己的成功投资经验。南京的新兴区域很多,不过新板块的不可控因素很多,交通、公共配套的

规划变数较大,投资风险高。菲呢克斯这个地段倒是没得说,地处龙蟠中路与常府街的交会处,享受新街口、夫子庙、瑞金路三大商业商圈覆盖的便捷,关键是现在性价比高,毛坯单价2.6万元/平方米左右。新街口周边明年开盘的几个新盘,都是做精装,单价多超过3万元/平方米,有的甚至超过4万元/平方米。

俞先生坦言,他在很多城市都有置业,一般都选择城市成熟板块。在南京,虽然河西、江宁等地不断有新的商业副中心崛起,但

是新街口的地位不可撼动,而如今在新街口方圆3公里范围内,在售的高品质房源不多,有自己独特品位和气质的小区,只有菲呢克斯国际公寓让他心动。

“从专业角度看,看似越简单,越考验工艺水平,需要将项目的整体设计、户型的面积和安排、装修风格的设计和施工的精细化做到了极致。看起来不起眼,可是非常用心在做。特别是在很多的细节上,有种让人找到家的舒适感。”

地产人俞先生



外立面效果图