

2013年度验房质量报告

南京新房整改率达九成



术业专攻,专注民生,住房质量问题一直是困扰购房者的烦心事,《现代快报》为此长年开设“免费验房”栏目,赢得了广泛赞誉和深度互动,在解决购房者实际问题的同时,也用这样的方式督促开发商更加注重品质。临近年底,《现代快报》联合数家南京知名验房机构,为购房者量身定制一份“2013年度验房质量报告”,为“住得安心”把关。

同时,“2013南京地产实力榜”已进入尾声,《现代快报》“金楼市”将于12月27日隆重揭榜,敬请期待。

现代快报记者 胡海强

不要迷信品牌

世上本没有十全十美的房子

许多购房者欣喜地盼到了拿房的时刻,可频发的住房质量问题却不断添堵。2013年,有数位购房者向“免费验房”栏目反映,称他们购买的住房存在问题,被投诉项目涵盖了五矿、招商、中海、万科、保利、金地、中粮等知名房企。

在南京翹楚验房监理公司首席验房师韩常龙看来,一些标榜“品质”的国企、央企,楼盘质量频亮红灯。据介绍,翹楚验房在2013年度的验房过程中验出了数十家有住房质量问题的楼盘,其中中粮彩云居、招商紫金山一号、五矿御江金城、复地新都国际、紫园、和府奥园、金地自在城等知名楼盘纷纷上榜。

而在南京丁渤验房机构总经理丁渤看来,每座房子都存在着或多或少的问题,“没有十全十美的房子,出现质量问题都是不可避免的。品牌房企的建筑质量会相对好一些,从购房者角度来说,大型房



拨打热线电话84783658,《现代快报》为您“免费验房”

企的品牌效应也意味着他们会更积极主动地解决问题,品牌房企在吸引购房者上是存在一定口碑溢价的,遇到质量问题的维权意识也更强一些。”

自创业以来,每年成千上万的验房量让丁渤对住房质量问题了如指掌,他坦言,购房者买房子不能抱有完美的想法,空鼓、漏水、装修、绿化等问题比较常见,他还提醒购房者,收房时要注意检查细节,一旦发现问题,及时与开发商沟通解决。

不做待宰羔羊

购房者验房意识正在抬头

“现在新房子出质量问题的太多了,我是看不懂里面的猫腻,也懒得去研究,所以干脆找个验房公司帮我验收。”银城·聚泽园的杨先生10月中旬就请好了验房师。据记者调查,像杨先生这种想法的购房者不在少数,购房者的验房意识正在提高。

那么,验房公司出具的验房报告是否

真能有效督促开发商整改呢?记者从丁渤验房了解到,专业验房公司出具的验房报告都是以国家关于房屋验收的相关国家标准为依据,对照购房者房屋现场测量数据,得出客观的查验结果,所以几乎没有发生过开发商不认可验房报告的情况。

另据大部分验房公司对所服务过购房者的回访结果,验房报告上列出的问题,开发商一般都会整改,除非购房者由于紧急入住等原因主动放弃让开发商整改的要求,验出来问题的整改率平均达到90%以上。

对此,业内人士指出,如果出现开发商对验房报告中的个别条款不认可的情况,购房者应该首先与验房机构联系,确认该条款的内容是否存在不妥,再根据实际情况处理。

如果开发商对验房报告全盘否认,这无疑是开发商在故意“抵赖”,购房者应及时对房屋存在的问题进行拍照,留下完整证据,再采取联合邻居等形式维护自己的正当权益,或向消协、建委等部门反映情况寻求帮助。

验房听诊器

空鼓成新房“标配”

丁渤验房机构资深验房师 蔡高升

“空鼓”的存在就好像是房子的标配一样,区别只在于数量的多与少、所在位置影响的大与小而已。

一般的墙地面空鼓,可能导致墙面油漆、乳胶漆粉刷层剥落、墙面瓷砖脱落、地面地板地楞安装无法固定等。若空鼓位置在卫生间、厨房地面等做有防水处,则极有可能影响防水效果,导致渗水。更严重的情况是,空鼓处长时间积水会导致水“吃进”空鼓当中,长期浸泡之下甚至会对接板造成损害。

外墙渗水最难办

丁渤验房机构资深验房专家 丁渤

通常渗水有两类,一般顶棚渗水问题不大,因为每家装修过程中在厨房、卫生间和阳台地面都会重新再做一层防水。而外墙渗水在各类渗水问题中危害最大,整改难度也最高。外墙渗水整改必须凿开外墙,破坏了外墙装饰砖、外墙涂料、外墙保温、粉刷层之后才能找到渗点,修补了外墙防水之后还要将上述多层重新恢复,以后还会有渗水可能。

地面不平装修有的烦

方正验房机构资深验房师 周韦

地面不平不利于后期购房者装修,在安装地板、瓷砖过程中会造成拼接不严密、地板上翘的问题,而且,对于购房者后期生活极不方便,因为地面不平处的灰尘会一直存在。而墙体不平、开裂除了影响美观之外,维修起来也非常复杂,问题容易反复,影响居住安全。

置业汇

华夏幸福基业在宁举行招商推介会

12月19日,由华夏幸福基业和江苏赛联信息产业研究院联合举办的“智慧城市、智美镇江”镇江·大禹山创意产业园招商推介会在南京举办。此次招商推介会在南京绿地洲际酒店举行,吸引了100余家企业代表参加,8家企业与园区现场签署了意向入区协议。

据悉,该项目由华夏幸福基业与江苏省镇江市京口区合作整体开发,园区采用“1+2+4”的开发模式,即一个大禹山生态公园,经营城市和高端产业两个功能核心,配以山地生态国际社区、创智产业片区、高端商务商业区、总部商务办公区四大功能复合片区。产业配套齐全,使高端商务办公、山地风情住宅、智慧产业

集群形成了有机的产城融合模式。

此次镇江·大禹山招商推介活动,是华夏幸福基业在进入长三角之后,一系列促进产业升级动作的延续。华夏幸福基业公司相关人士表示,城市发展离不开产业支撑,而产业升级是促成经济可持续发展的强大动力。长三角作为中国经济的重要增长极,一直是华夏幸福基业重点关注及战略布局的重要一环。

据介绍,华夏幸福基业创立于1998年,是中国领先的产业新城投资开发运营集团。截至2012年,华夏幸福基业打造的产业新城招商500多家,累计招商引资近700亿元,创造新增就业人口超3万人。(肖岚)

城开御园:践行健康低碳节能理念

12月20日,南京城开御园恒温恒湿·智能联控技术推广应用会在南京举行。会议云集了国内外著名行业协会专家、企业巨擘、设计院专家学者等,共同探讨绿色先进节能技术,此次新闻发布会旨在倡导奉行国家可持续发展战略和绿色建筑行动方案,引领健康低碳生活。

作为健康低碳建筑的典范,南京城开御园顺应国际节能减排和健康居住方式变革的趋势,由南京城开集团特邀誉德集团承接绿色建筑认证咨询、节能机电系统专项设计及一体化交钥匙工程服务。根据南京气候特点与居民生活习惯,

发挥在温湿度联控、毛细辐射技术及圆盘钉等方面拥有发明专利和实用新型专利的优势,集成了六大国际先进的建筑节能技术,并在国内首次突破和创新。在运营两年期间,已成功达到预期节能目标,目前项目已建立最先进的能效管理系统(EMS),为其后台能够高效地持续运行和管理打下坚实的基础,更向建筑节能的全生命周期管理迈进了一步,凭借65%的节能标准,恒温恒湿的产品特性,城开御园受到了入住客户的一致好评,也得到了政府部门和社会各界的广泛赞誉。(胡海强)

仙林东好盘岁末再掀购房潮

“年底不买,一年又白忙”。转眼已至岁末,仙林东40万方双地铁湖景公园城——仙林悦城开启年末感恩回馈,针对刚需客喊出了“低首付、一口价”让利回馈口号,以实惠价格让利刚需客在岁末圆满实现置业梦。

目前项目主推占有小区核心景观资源的7、8、9号楼,首付最低6万元起,主要是89㎡三房与115㎡四房。这两种户型创意性地采用N+1式设计,均有超值附赠空间。在6万元起的低首付之上,仙林悦城已开启感恩回馈活动,针对部分品质房源开展“一口价”感恩大促,让购房者轻松享受品质生活。

仙林悦城位居仙林东路6号,矗立于仙林湖东侧,周边紫金山、宝华山、汤山、栖霞山等四山环绕。距离地铁2号线经天路站仅三分钟车程,建设中的地铁4号线和规划中的地铁15号线仙林东站紧临小区。项目门前还有公交车D5线,轻松衔接地铁2号线,30多分钟无缝对接新街口,成为名副其实的“地铁公园城”。

据悉,仙林悦城首批房源的交付工作已于今夏陆续展开,截止到目前,一千余户业主已经实现圆满交付。另悉,项目目前有少量现房在售,醇熟大城即买即住,品质生活无需等待。(刘雅棣)

清江苏宁广场:打造龙江200米新地标

作为苏宁置业在龙江的商务首秀,清江苏宁广场凭借200米的区域地标高度、近14万平方米的多元化体量、5.6米的挑高LOFT创意设计,开启龙江商务新蝶变,打造龙江商务发展新模式。

南京主城核心办公区(如新街口、珠江路一带)租金直线攀升,办公环境却日益拥挤,周边绿化亦是寥若晨星。因此,办公区域向市中心向市郊发展,将是必然趋势。清江苏宁广场隶属龙江,距离新街口仅需10多分钟,可谓次主城,项目拥有20000平方米的绿地休闲广场,实现了

繁华、生态共享的现代办公理念。

南京清江苏宁广场将强力推出5.6米奢华挑高LOFT户型,业主可畅想双层空间带来的舒适体验。5.6米的垂直面立体延伸,配以超高得房率,充分满足了“一层变两层”的奢想,空间使用率达150%。户型区间从50-180平米,合理分布于8-34楼,可大可小的户型区间给予业主更多选择,小户型精致紧凑,大户型空间奢华。项目采用智能化系统,而高低区电梯分离、双入口设计、精装大堂,更显清江苏宁广场的恢弘气派。(胡海强)