

图说楼市

折扣季无折扣



金够败, 金够败, 金够LV……

当圣诞专属歌曲“铃儿响叮当”响彻大街小巷,不少买房未果的南京人感叹,“有金想败,也得有房可败才行啊!”

除了抢房难,今年楼市还有个不同以往的现象——没有优惠!哪怕是在著名的圣诞折扣季!

买一层用两层谈何容易

晓庄国际广场“禁隔层”事件暴露挑高户型盲点

独家
曝光

“买一层送一层”,“花一层价格、享两层空间”……在市场上,很多挑高户型都以诱人的赠送面积为卖点,宣传只要花费一层的价格就可以享受到两层面积,这样的“高性价比”也为不少购房人所青睐。但,如果到了手的挑高户型不能隔层,你该怎么办?近日,晓庄国际广场挑高户型的业主就遇到了难题。“本来是打算用混凝土浇筑隔层的,却被物业告知不能隔!”业主小牟(化名)很不理解。

现代快报记者 杜磊

业主投诉

禁隔层之前出现了地下室裂缝

近日,晓庄国际广场的业主小牟向本报反映,称物业不允许业主使用混凝土浇筑挑高户型的隔层,“买房的时候根本没人说不隔,现在我怎么办?”

小牟介绍称,她在2011年买的挑高办公loft,“5米挑高户型15000多元/㎡,隔断之后还能多一层的使用面积,而当时小区里的普通住宅均价是13000元/㎡了。”她直言,买挑高户型就是看中隔层的高性价比,“而且当时样板间展示的也是已经有隔层的。如果现在不让做隔层的话,难道我是为了买个挑高户型‘看星星’?”

她还告诉记者,前期已经有不少业主在不知情的情况下浇筑好了楼板,“其中,有的人家地下室已经出现了不小的裂缝。”

据悉,晓庄国际广场的挑高办公loft总共有20层,其中5层以上都是挑高户型,每层有28家住户,粗略算下来,整栋楼约有420间挑高户型,数量不少。

小牟和其他业主认为,他们现在遇到的隔层困难是因为楼体本身在设计上不达标,不符合隔层使用混凝土现浇的标准所致,因此作为项目设计和开发方的南京宇尚地产有限公司需要为此承担责任。

开发商回应

强调挑高户型交付时是合格产品

专业人士解析称,一般混凝土的自重约为2.5KN/m²,按照2.0KN/m²的荷载来计算,每平方米楼板的厚度不能超过12.5cm。而一般混凝土楼板的厚度都会控制在12cm之内。因此,他认为荷载并不是导致隔层不能使用混凝土浇筑的原因。

记者随即找到南京宇尚地产有限公司负责工程的一位相关负责人,他强调自己负责的范围只限于产品的结构。据他介绍,挑高户型在去年9月份就验收合格,是以合格产品交付给业主的。现在出现隔层的混凝土浇筑问题,主要是因为业主买房装修改造没有通过省设计院的要求。

“交付前,开发商花了好几百万,为每

个户型在隔断位置都做好了预埋件,就是为钢结构隔层准备的。”他表示,在交付之前开发商方面就已经对购房人的钢架结构隔层搭建做了指导工作。不过他也承认,高层建筑对于承重量的要求更严格。那么,晓庄国际广场20层高的挑高loft楼体承重情况究竟怎样呢?对此,该负责人避而不谈,只表示具体承重情况必须要看图纸后才能解答,现在自己手边没图纸没法回答。

那么,图纸究竟在哪儿呢?该负责人表示,在物业公司进驻时,图纸已经和其他材料一并转交给了物业公司。而物业公司相关负责人表示则一脸茫然,表示自己从来没有接收过什么图纸。

记者调查

为确保七级抗震与50年安全使用期

接到投诉后,记者来到晓庄国际广场,随机抽查了几个楼层的挑高房源,发现有不少业主正在装修或已经完成了装修。在装修好的房间里,隔层基本上都是由混凝土浇筑而成的。而另外一些装修中的房源,从门外可以观察到,内部正在搭建钢架结构的隔层。

小区物业公司的相关工作人员指着办公室墙壁上贴着的几张公示告诉记者,该挑高loft2012年交付时,开发商就交代物业公司要严令禁止业主浇筑混凝土隔层,物业公司也在严格执行这一要求,但还是有业主偷偷在浇筑。而墙壁上,这几张关于办公楼荷载事宜的通知已经有些发黄。

在其中一张由开发公司南京宇尚地产有限公司发给深圳保利物业的工作联系单上,明确写着“为使晓庄国际广场1#楼的夹层结构能够和整个建筑一起达到抗七级地震强度、50年安全使用年限,公寓办公楼的均布活荷载标准值为2.0KN/m²标准设计要素,以及设计院再次重申1#楼的夹层结构均布荷载、恒载均为2.0KN/m²的安全受力目标,请贵公司对进行1#楼夹层结构施工的单位,严格按照上述要求进行设计和施工。”

记者了解到,恒载和活荷载都属于荷载,简单说来,表示的是每平方米能够承受的重量,而2.0KN/m²就意味着每平方米能够承受200千克的重量。

专家解读

买挑高户型,最好买已经隔好的

南京验房师韩常龙告诉记者,与钢结构相比,混凝土浇筑隔层具有三大优势:1.混凝土隔层的隔音效果要优于前者;2.建造成本上,混凝土浇筑也比钢结构节省1/5左右;3.从建成效果看,一般混凝土楼板的厚度约为12cm,实际中10cm左右的厚度就足够满足荷载需求,而钢结构的隔层厚度则要多出5-7cm左右,当然隔层越厚,挑高户型实际使用空间越小。

韩常龙介绍,现在市场上以挑高户型为卖点的项目很多,其中目前可以做混凝土浇筑隔层的项目也不少,但以多层项目为主,“因为高层项目本身荷载较大,如果后期允许混凝土浇筑隔层,楼体的总重量会显著增加,可能会对整体结构产生伤

害。”另外一名专家则表示,对于挑高户型来说,设计之初就应该将隔层的因素考虑进去计算总承载量,以确保楼体安全。

韩常龙进一步分析,可以使用混凝土浇筑隔层的房源,对于地基的要求非常高,混凝土浇筑隔层是否会对楼体产生伤害,甚至引发地下室开裂等类似情况,主要取决于楼体的整体承载,而这个整体承载必须要专业人士看到图纸才能知道。两位专家都表示,在没有图纸的情况下,无法解析此案中晓庄国际广场不能使用混凝土浇筑隔层的具体原因。

专家提醒,因为购房人不具备判断楼体承重量的专业知识,所以不要轻易购买需要自行隔层的挑高户型。