

“空中楼阁”隐患多，通风通气还通“雪”

上周雨雪把“半封闭外走廊”的住户害苦了，业主想做全封闭物业却还不让

近年来，南京不少新交付的小区入户走道，都采用了一种类似于“空中楼阁”的半封闭式走廊设计，而上周持续的雨雪天气，让这种半开放式走廊暴露出了诸多安全隐患。金楼市编辑部近期就接到不少市民对半封闭式走廊的投诉：外走廊积雪结冰老人滑倒、大风大雨入户门难开、公共电梯进水停运……投诉业主纷纷表示，奇葩的外走廊，给他们生活带来了诸多不便，也埋下了安全隐患，然而当他们想将外走廊做全封闭处理时，却遭到了阻拦。

现代快报记者 杨晔 马文煜

事件回顾

业主倒苦水： 积水结冰易滑倒， 走廊为啥只封一半？

板桥金域华府5号楼业主李小姐告诉记者，她所住的楼栋就采用了外走廊半封闭设计，这给他们生活带来很多困扰，特别是雨雪天气，路面很容易积水积雪，甚至结冰，给他们出行带来诸多不便。

记者看到，李小姐所居住的5号楼是一幢20多层的住宅。每个单元一层8户，共用三部电梯，业主进出都要经过这条外走廊，但每层外走廊外沿，都只有一个约130cm高的空心栏杆作遮挡。业主王女士翻出上周下雪时走廊结冰的照片告诉记者，前几天下雪，公共外走廊积雪寸步难行，不少业主走路滑倒，而且只要一开门，雨雪就会灌入室内，楼梯旁边的货梯，也在下雨天经常遭遇进水，失灵了好几次。“高层住宅设计这样的走廊很不安全，老人容易滑倒受伤，小孩子攀爬也很容易出现事故。”王女士抱怨道。

据记者了解，南京采用这种“奇葩”半封闭外走廊设计的小区并不少，万科金色领域、金基汇锦国际、金地自在城、江北滨江和园等，都存在该种设计。万科金色领域一位年轻的业主也告诉记者，一到下雨天，地面就会很滑，自己都摔过两次，电梯也时常进水，有时遇上大风，门都很难打开。



左图：金域华府5号楼采用外走廊半封闭设计，这给业主生活带来很多困扰
右图：上周下雪，外走廊地面有很多积雪，一不留神就会滑倒

目前情况 封闭不给做，后期补救措施又乏力

面对半封闭走廊给生活带来的不便，不少小区的业主都希望物业能用玻璃移窗将走廊外沿上部封闭，不过却遭到了物业的阻拦。

“去年就向物业提出过要把走廊封闭，不过被拒绝了，说封闭会有消防隐患，也会影响消防验收。”金域华府业主李小姐告诉记者。万科金色领域的物业工作人员也给了记者类似的回复，“外走廊是消防通道，考虑到安全因素，业主是不可以擅自封闭的，即便是加装防雨棚，也是违反高层建筑物业管理的规定”。

虽然不让封闭，但考虑到实际存在的安全隐患，在上周的雨雪期间，上述各个小区的物业也采取了相应的措施。金域华府的物业此前已将部分地板砖换成了防滑砖，并对地面做了撒盐处理。万科金色领域的物业则在地上铺了草垫防滑。不过业主们对此并不满意。金域华府业主表示，这些都是在出了问题之后的补救措施，效果并不明显，物业仅换了三分之一的防滑瓷砖，并未起到真正防滑的效果。而万科金色领域的业主也认为，铺草垫只能临时补救，并不能解决长久的隐患。

专家解释 设计院专家： 半封闭走廊符合设计规范但缺人性化

既然半封闭式的走廊存在这么多的不便，这样的设计是否合理？对于目前江宁、河西、板桥等很多区域的楼盘都采用半封闭外走廊的设计，记者咨询了一位设计院专家。

南京长江都市设计院副院长魏大平告诉记者，半封闭外走廊设计的确缺乏人性化的考虑，但完全符合国家设计规范。魏大平告诉记者，“为了防止路面结冰，在气候寒冷的北方一般不采用此种设计，但

南京属于南方，冬天很少有低于0摄氏度的气温，所以这种设计目前比较普遍，但下雨下雪天同样也会很滑。”

虽然设计上有些欠缺，但“半封闭”走廊也有它的优点，魏大平表示，由于半封闭式设计的外走廊只算一半建筑面积，减少了公摊成本，可有效提高户内的实际使用面积，而且采光通风效果也会好很多，所以现在不少开发商还是乐于接受的。

案例聚焦

既不滑也不湿 “空中楼阁”也有好榜样

在金地自在城小区，同样是采用半开放式的外走廊设计，记者却能明显能感觉到安全性要强很多。据该小区业主反映，同样是上周的雨雪天气，走廊并未出现结冰积雪的现象，地面防滑效果也很好，只是风雨飘入的现象还少许存在。记者调查发现，相比其他问题比较严重的小区，金地自在城走廊上檐加设了一条约50公分的遮挡廊檐，而外走廊的地面均铺设了防滑瓷砖，且走廊也比其他小区要宽不少。

“这些瑕疵在设计之初就应该考虑到，如果开发商能在设计细节上多花一点时间，那么半封闭外走廊的设计所带来的影响，还是可以控制的”。一位业内人士表示。

官方建议

南京市物业办： 封不封要视情况而定

南京市物业办工作人员建议，需要封闭阳台的业主，可以先请消防部门来小区了解外走廊的消防安全情况，由他们来判定是否可以封闭及封闭的方式。如果通过消防的审核，业委会还需征求该栋楼二分之一以上业主的同意，若业主均同意，便可与小区物业商谈外走廊封闭的事宜。但是如果业主私自搭建影响消防安全，物业公司也未阻止举报的话，业主和物业都将会受到消防处罚。



扫一扫，关注“南京买房”



楼市资讯

宏图首个都市豪宅系作品： 宏图上水云锦亮相河西

2月1日，南京本土房企宏图地产在河西中部的纯新盘——宏图上水云锦售楼处正式亮相。作为宏图地产在南京打造的首个都市豪宅系作品，宏图上水云锦一直颇受业内及购房者关注，预计3月对外公开。

活动当天，儿童魔术、翻糖饼干DIY、艺术相框花盆DIY、平衡羽毛表演、精彩脱口秀等节目精彩纷呈，售楼处公开当天现场备有精美福袋、创意礼品馈赠来宾！最值得一提的是，售楼处公开当天两大亮点：南京首个3D立体灯光秀和终极豪礼包3888元现金大奖，前者太震撼，后者最诱人！大家纷纷直呼：“看得过瘾，玩得尽兴！”许多客户纷纷在“时光墙”中合影留念，记录下这美妙的

时刻！

宏图上水云锦位于云锦路与怡康街交界处，双地铁（2号线与规划中7号线）、双干道（江东中路与应天高架）便捷出行，3分钟步行可抵达兴隆大街地铁站1号口，15分钟地铁无缝对接新街口；万达广场、金鹰等大型醇熟商业配套咫尺之遥。据悉，宏图上水云锦小区内自建有幼儿园与小学。其中，幼儿园将引进市机关幼儿园——恒山路幼儿园，预计今年9月就可开园；小学更是备受关注，此前有传闻称其与金中实小正在争夺北京东路小学落户。对此，置业顾问告诉记者，北小是否最终落户，今年3月开盘前将会确定。据悉，该小学将于今年九月建成明年开学。（威海芳）

高科荣境： 领峰南京，“峯境”组团2015完美首开

高科荣境2015新年新品火爆开盘！据悉，此次“峯境”组团所推出的主力户型为178-248㎡，三栋共计204套房源。其中，178㎡大平层主力户型，总价约300万/套；另外40套248-385㎡大尺度跃墅户型房源，总价为410-540万/套。此次开盘，高科荣境大户型集体发力，于开盘当晚就闪销约7成，销售额近4亿。荣境2015年首开，即获得完美成功，相信在众多高端改善业主的见证之下，荣境将以城市少有的建筑品质，为南京开启一种全新的改善居住时代！

早在开盘之前，到场客户已有数百之多，气氛十分火爆，即便是严寒的天气也阻挡不了客户抢房的热情！19点38分，“峯境”组团摇号选房正式开始，在

前期认筹中备受客户青睐的178㎡大平层房源，在正式摇号选房之后，瞬间即被抢购一空。高科荣境二期自面世以来，于2014年历经了五战五捷，每次均取得了全城瞩目的优异成绩，此次开盘更是再次延续了热销的神话。荣境之所以备受众多客户的欢迎，除了产品拥有开阔的空间尺度以及尊崇的名门气质之外，高科置业坚持“工匠之心做品质，恒心造就本土品牌”的信念也是客户选择荣境的原因。此次“峯境”改善大户型的热销，让荣境为2015南京楼市缔造了一个令人瞩目的开端。高科荣境“峯境”大宅作为高科置业的品质力作，将凭借其强大的品牌影响力以及罕有的产品价值，引领2015年南京高端改善市场！（周彤）