

## 精装房安家指南·第一步:验收

### 验房师称精装房装修项目合格率为零,真的吗?

# 验收是王道

精装房帮业主省去了装修时千头万绪的麻烦,颇受青睐。但一段时间来精装房纸板门、毒地板、豆腐墙频频遭曝光,这当中不乏大品牌地产开发商的楼盘,让购买精装房的业主心有余悸。昨天,记者在采访时,相关专业验房师一语惊人:“目前精装房装修项目的合格率为零。”虽说此话有点偏激,但也道出了精装房质量问题一箩筐。那么,购买了精装修房后,业主应该怎样进行验收? 现代快报记者 陈勇民

### 先查硬伤

“拿到钥匙后,业主打开房门第一件事就是检查有没有影响房屋结构和安全问题的硬伤。比如,有无明显裂缝,有无渗漏,地面有无倾斜。”南京丁渤验房负责人丁渤介绍说,如果房子地面和天花板有裂缝,要看是什么样的裂缝。一般来说,与房间横梁平行的裂缝,虽属质量问题,但基本不存在危险,修补后不会妨碍居住。若裂缝与墙角呈45度斜角或与横梁垂直,说明该房屋沉降严重,存在结构性质量问题。

接下来检查房屋有无倾斜,虽然专业检测房屋的倾斜度需用专门的仪器,但购房者用目测的方法从四周不同角度、远近距离仔细观察也基本上能发现问题。有时,可在房顶上用细绳拴上一重物,贴墙放下至墙脚,从四周检查其倾斜程度。用长尺等靠近墙壁地面,检查墙壁是否平整,同时查找是否有裂纹、是否有爆点。

### 核对合同

南京市装饰行业管理办公室张基波书记认为,一些精装修楼盘业主在验收时会发现防盗门、房门、卫生洁具、灯具、橱柜、衣柜和吊顶等,都与原来合同约定的品牌不相符。建议业主们在验收的时候先对照合同,检查一下各类建材和设备是不是与合同标注的品牌和质地吻合,一旦设备品牌被更换了,多数是开发商降格以求高利,这意味着住宅品质变差。

还要对开发商承诺提供的地板、磁砖、石材、电器、灶具、五金件等的数量、品牌、质量与安装工艺等,逐一核对。

### 验水电气

水电气是品质家居生活的基本保障,精装房验收时必不可少。丁渤说,“水”主要是观察水龙头出水是否正常,下水道、地漏是否通畅。检测下水、地漏是否通畅,可以打一盆水往下水道、地漏上倒,查看水的流速是否流畅、正常。对马桶的下水检查则需反复多次地进行排水试验,看看排水效果。

“电”由于深层线路通常都在墙体内部,即使是专业人士也不好判断,所以电路检查一般用开关灯和试插座来解决。如果要进行准确检验,需要使用专业仪表检测。“气”主要看看入户气阀开关是否灵活,关闭后闻闻有没有煤气味。用冒烟的纸卷放到燃气泄漏报警装置附近,看装置是否灵敏;报警声光提示的同时会关闭进气电磁阀,如果不能,要及时修复。

### 空气检测

“认为新买的精装房室内存在空气质量问题,单靠业主个人感观得出的结论,很难让开发商认可。”张基波指出,业主在精装房室内能闻到刺鼻的气味,室内空气肯定受到建材、家具等污染了。但是,闻不出味来,也不代表什么问题都没有,因为并不是每一种空气污染物都像甲醛那样散发出刺鼻气味。所以,要对精装房室内空气质量进行准确认定,业主还是要请专业的空气质量检测机构。

张基波最后提醒说,精装房验收时最好请开发商派人一同进行,在发现问题后逐一进行记录,原件双方签字留存,把复印件给开发商,要求其在商定的时间内整改,等所有“问题项目”全都解决满意后,业主再与开发商签字办理交房手续。



## 指南的指南

周二上班路上,广播里一档买

房节目,声音醇厚的男主持人笑谈:

“开发商的样板房就是做给你们女主人看

的。”巧合的是,上周末刚陪朋友去看了几个精装

修楼盘的样板房,听完此言,忍不住在心里点了点头。朋

友听着置业顾问介绍花洒是进口的、中央空调是名牌的无不心

动不已,还有那满满当当的软装和阳台上星星点点的假花,不就是在

用精装修的外表为你编织一个虚幻的美梦吗?

买毛坯房还是买精装修房,这个在现在还是个问题的问题,也许几年之后就不

再是问题了。从节能环保和节约社会资源的角度来说,成品精装修房是房地产未来发展

的趋势,但眼下一个不太好的现状却是:精装修房精装叫价虚高,装修质量参差不齐,装修售后

难有保障。本报《金楼市》专刊曾于2014年11月7日刊登过一篇对某精装修楼盘精装标准的调查稿,记

者经过认真核算后发现,号称5000元/m<sup>2</sup>装修标准的精装修实则成本只有开发商报价的一半多一点,而记者

采用的核算样本都是参照其最高配置标准的,就不谈很多在交付后才发现装修与样板房货不对板的实例了。

不过,既然精装修房将是趋势,相信在严酷的市场竞争和市场规范之后,上述情况定会好转,而南京也不乏靠谱的精装修楼盘。今天说给你听的不是记一记吓,而是,在各种束缚之下,让你知道如何理性地挑选精装修房,如何科学地改造精装修房,如何完美地布置精装修房。

能帮到你的,我们一定会出手。

(董婷婷/文)

### 相关链接

近期,《居家》将举办与精装房相关的活动,如果你对精装房的再装修心里没底,那就参加我们的活动吧!

如果你在装修中遇到其他难题,也可以通过我们来解决。

互动热线: 84783663、84783564



手机扫描二维码 轻松关注我们

