



招商雍华府的“体检”之旅： 遇到合规不合理的问题咋办？

本周三,是河西豪宅招商雍华府首批业主收房的第一天。报名参加了《金楼市》免费验房的2栋业主张先生(化姓)一大早就带着记者和南京翘楚机构的验房师来到收房现场,准备给自己的新家来一个全面“体检”,不料却发现自己的新居竟然还真有不少问题。

现代快报见习记者 赵雪 文/摄

记者调查

收房绝不能“一见钟情” 体检之后问题纷纷浮出水面

办理完收房手续后,记者一行来到了张先生的精装交付的新房。一进门,张先生表示装修看上去基本和样板间差不多。而验房师则表示,房子有没有问题,不能凭第一感觉,得验过后才能知道。

在经过近两个小时的仔细“体检”之后,验房师发现新房存在着卫生间墙面多处空鼓、厨房部分插座电压不稳、厨房水龙头冷热水方向反置、木质地板出现多处坑点、橱柜

门安装不正等多处问题。另外,在两个卫生间外墙墙角都发现了霉斑和涂料起皮。验房师告诉业主,这个问题虽然可能是保洁人员不小心把水弄到了墙角,但从两处霉斑的位置来看,有很大可能是卫生间的水外渗造成的。

“精装会让很多问题隐藏掉,最好能够在毛坯和精装时各验一次房,像万科的很多项目都是这样的。”验房师告诉记者。



◀验房师在两个卫生间外墙墙角发现了涂料起皮

▲挂式空调一般不安装在主卧进门处

豪宅里“不能说的秘密” 合规不合理的现象也不少

除去这些明显需要整改的问题外,招商雍华府的装修还有一些不在验房师检验范畴内,却会影响业主使用感受的“不能说的秘密”。

例如,这个号称使用中央空调的豪宅项目,其实只在客厅使用了中央空调,在143平米户型的4个卧室中安装的还是挂式空调。舒适100网的空调安装师朱师傅在接受记者采访时说:“一般很少有人会在客厅安装中央空调。挂式空调不仅占空间,使用感受也没有中央空调好,不过成本会相对低一些。”而验房师也表示,验房的七八年从业经历里,也没有遇见过只在客厅装中央空调的案例。

此外,记者注意到4个卧室中的挂式空调均为3级高能耗标准。朱师

傅告诉记者,空调的耗电量要看压缩机的功耗大小,但据他了解,一台3级能耗标准的空调与1级能耗标准的空调相比,如果每天开6个小时的话,最高每月会多出20度左右的用电量。

验房师还告诉记者,主卧的空调是装在门上方的,这就意味着挂式空调的风要拐过衣柜才能吹到卧室的主活动区。“这样蛮影响制冷效果的,一般有经验的设计师都不会把空调装在那个位置。”验房师无奈地说。

在验房接近尾声时,验房师表示要测试一下地暖的使用是否正常。而现场开发商的工作人员表示因为地暖现在还没有开通,所以不能测试,但后期业主正常使用时,在质保期内出现问题随时都可以找他们进行维修。

各方观点

验房师:隐蔽工程验不了 业内:房子本身的设计应该重视

验房结束后,验房师在接受记者采访时表示,整体来讲雍华府没有出现很严重的问题。“但是,很多时候符合收房规范并不代表不影响居住感受。例如,如果我们没有检测地暖,如果业主是在冬天之前搬进来的。等到搬进来之后,使用地暖的时候发现一些严重的问题,那么可能会非常麻烦。因为那时候,家具都搬进来了,可能要因为修地暖再搬出去。很多项目的地暖在收房的时候都验不了,实际上在搬进去之前检测是最好的。”验房师说。

针对主卧空调的位置,验房师表示:“你不能说不合规,但绝对不合理。”

业内人士则表示,合规不合理问题的存在,还是因为开发商或其聘用的设计公司在产品设计时考虑不够周全。因此,购房人在买房前最好能多看样板间,除了地段和配套外也多关注一下产品本身的设计是否合理,如果有必要可以带专业的人去,因为房子一旦选好了,设计问题是改不了的。另外,目前验房机构也还存在很多业务盲区。“大部分验房师都有标

准动作,从业经验丰富的验房师可能还会结合一些个人经验。因此,从根本上讲,去不断提高买房人对验房业务的认可,提升验房行业的业务水平至关重要。”



下周末,婚房主题特展强势来袭

真爱样板间,结婚买房一步到位!

婚房主题展,奉上全城热门楼盘秀

据南京网上房地产数据统计了解,7月周均认购量为3000套左右,成交量在2000多套,其中上周认购量为3324套、成交量为2633套,这个成绩,甚至超出一些金三银四、金九银十的认购量和成交量。可见,江北国家级新区的获批,让南京整个楼市淡季不淡。据了解,8月全市将有超40家楼盘推新,除江北之外,城北、河西、城南、江宁也均有楼盘上市,首开,供应量预计7000套左右,怎样延续7月楼市的火热,满足购房者多样化的需求?

据悉,随着市场的升温,开发

商的各种优惠政策、优惠力度都在压缩,以华润国际社区为例,目前案场优惠相比之前少了很多,开盘日全款仅有5个点优惠,日前案场累加优惠仅有4个点,还要有“非公积金贷款、7天签约”等条件限制;还有一种情况,尽管有的楼盘优惠政策尚在,但购房者即使找关系也买不到房。为了化解购房者买房难题,也为了在炎炎烈日下让大家不用东奔西走到各大售楼处,主办方特别在婚采会中策划了一场婚房主题展。

本次婚房主题展,便依托8月楼市的走势分析,联合品牌房企,

为适婚的年轻人带来全城众多热门楼盘,满足不同的婚房需求,力求为年轻人们提供更细致、更专业的服务。另外,记者从本届婚采会组委会了解到,展会将推出“真爱样板间”展示专区,将为婚族、婚房族,以及筹办喜事的全家老小,提供一个集中搜集婚房信息的线上线下互动空间。参展开发企业,届时将给出比案场低很多的超值优惠给购房者。同时,现场还将提供各式各样的样板间背景板,供大家现场拍照,微信分享还可获得精美礼品。

综合化展会,提供结婚一站式服务

“南京结婚采购大会”已成功举办四届,第五届在原来的基础上,将面积扩大至2万平方米,参展行业更加多样化、参展企业和商户已达近百家,是历史上最大、品类最全、商户最优的结婚采购展会。展会聚集了婚纱摄影、喜宴酒

店、礼服定制、婚庆礼仪、婚礼策划机构、喜糖喜品、喜宴用酒等各类参展商户,均拿出各种豪礼送不停,还推出特惠风暴、现场订单立减现金、万元大礼包现场送等优惠活动。而房地产项目、珠宝产品的加盟,为本届婚博会增添了新元

素,极大地丰富了展会的内容,也提升了展会的参与度。除了房地产企业的给力优惠之外,艾诺珠宝及1002珠宝,均会在展会现场推出多重优惠,百颗现货GIA美钻超低价秒杀,为婚族、结婚族提供一站式、全方位服务。



资料图片

江北国家级新区的批复占据了7月南京楼市的头条,而以婚房为主题的“真爱样板间”主题特展,将成为8月南京楼市的关键词。8月8日—9日,第五届中国南京结婚采购大会,携“婚房专区主题特展”,将在南京新庄国际博览中心同步亮相,逛展会、淘婚品、购婚房,现场更有现金、大礼等你来拿。

现代快报记者 田倩

链接

展会时间:2015年8月8日-9日
展会地点:南京新庄国际展览中心A、B、C馆
(乘坐地铁3号线至新庄站,从展馆B馆进入)
婚房主题展咨询热线:84783520、84783461