



## 拿房才发现落地窗变“半堵墙” 你知道买房还要看腰线层吗?

“当时买房的时候,不小心买了腰线层的房子。室内窗户被外立面的腰线遮挡了一半,采光相比其他家住户要差很多。最近想卖房,发现这个当时不在意的细节严重影响了转手。”近日,住在江宁一新建小区的张先生(化名)向记者抱怨,楼栋外立面腰线设计给他带来了不少麻烦。而记者发现,张先生所讲楼栋腰线设计在目前楼盘中很普遍,但大多数购房者在买房时并不会关注。

现代快报记者 杨晔 文/摄

### ●●● 业主投诉 外立面腰线太高 落地窗变“半堵墙”

张先生于2012年在江宁购置了一套期房,2013年房屋交付时,他才发现自己房子的窗户与当时看的样板间并不一样,而且与其他楼层住户的落地窗也不一样。

“我家阳台窗户的下面有1米高的墙面,而其他住户都是落地窗。而且我家屋内所有窗户外都延伸出了50公分的台面。”张先生告诉记者,他家的楼层并不低,但是室内南面和北面所有窗户高度都比其他家缩水了不少,家里面的光线也因此要比其他住户差很多。

“窗户外的台面外延了50公分,上面经常会堆积杂物,比如树叶,还有楼上住户装修掉下来的杂物。由于是高楼,我们也不能利用台面放东西,东西掉落会很危险。”张先生还强调,50公分的台面站人都没有问题,这不是给小偷攀爬提供了便利吗?

而最近让张先生比较烦恼的是,“最近我想卖房,但是客户来看房时,都能明显看出我家窗户与其他家不一样,看到这点客户多少会有点犹豫。房子在中介那边挂了一段时间了,目前还未找到买家。”

### ▶ 各方观点

#### 设计师: 腰线设计是为了建筑美观

一位建筑设计师告诉记者,“腰线主要是起到建筑造型美观的作用。一般住宅楼在设计上会分为底端、中端、顶端三部分,从设计角度出发会考虑在底端和顶端处设计腰线,作为美化。腰线一般在50公分左右,会对处于腰线层上的住户采光有一定遮挡影响。”“在没有公示的情况下,细心的购房者在沙盘模型上可以观察出来并做出选择,有些楼盘的腰线设计会有部分遮挡,不过也有楼盘设计合理就规避了这一点。”设计师表示。

#### 房产部门: 尚未对腰线层有公示要求

对此,南京房产部门的工作人员表示,有要求项目销售现场要对楼盘周边不利因素进行公示,但只包含变电站、垃圾站、公厕、高架等等。“目前并没有要求对腰线设计的不利进行公示,如果这一类房源能满足住户日照2小时的国家标准,应该不会要求公示。”

不过,在石家庄就有开发商针对腰线层的房源销售,给出了额外的优惠政策。而在南京,腰线层的房源与其他楼层的房源售价并没有异样。比如,仙林某项目的腰线设计在10楼,而10楼由于在小高层楼栋中楼层位置较好,其价格相比低层房源价格反而更高。



处于腰线层位置的住户的采光均受到一定影响

### ●●● 记者调查 腰线层设计很普遍 但少有楼盘主动公示

记者了解到,处于腰线层的住户非张先生一家。小区内10栋住宅楼,其每一栋楼的低层与高层,都有腰线这样的设计,其他业主也向记者反映了些许不满。“买房的时候不懂,拿房时才知道自己买的房是腰线层位置。对比其他家,心里会有点失望,像是老式房子的窗户设计,采光有点影响。”另一位业主表示。

其实,这样的腰线设计在目前在售的楼盘中很普遍。记者走

访几家售楼处发现,不少楼盘都有腰线层的设计。但是购房者很少去关注这一点,置业顾问几乎不会主动提腰线层的影响。

不过,记者曾在河西一楼盘的开盘现场发现,开发商对于楼栋外立面带来的不利因素进行了公示。“有些外立面的设计会对房源户型有点影响,与样板间或者图纸设计有些出入。不管影响大不大,应该让购房者提前知晓。”其售楼处的置业顾问表示。



屋内所有窗户外都延伸出了50公分的台面

阳台窗户下面有1米高的墙面,而其他住户都是落地窗

## 河西南有楼盘“放风价”3.9万元/m<sup>2</sup>

### 业内:开发商为拔高预期,实际开盘价未必如此

“去年嫌弃河西南太偏,等今年想在河西南买房时,才发现一套房子涨了100多万”,在逛了一圈河西南后,购房人小徐发现板块内各家楼盘预计开盘均价要比年前高出2000-4000元/m<sup>2</sup>不等,更有楼盘声称下批开盘均价要达3.7万元-3.9万元/m<sup>2</sup>,这让错失购房时机的小徐追悔不已。

现代快报记者 杜磊

### 多盘将集中加推,售价最高达3.9万元/m<sup>2</sup>

“去年公司团购河西南的房源,2.5万元/m<sup>2</sup>的单价,我嫌弃这儿太偏就没参加团购。”而让小徐想不到的是,如今河西南大部分的房源均价都已经到3.2万-3.5万元/m<sup>2</sup>了。

在正荣润峯,小徐看中一套127m<sup>2</sup>的户型,置业顾问直言3月份项目开盘价要达到3.7万-3.9万元/m<sup>2</sup>,比上一次3.3万-3.5万元/m<sup>2</sup>的开盘价要涨约4000元/m<sup>2</sup>,置业顾问鼓励小徐早点下手,楼层低一点估计3.6万元/m<sup>2</sup>多一点能够买到手,不然再下一次开盘价格估计就会到4万元/m<sup>2</sup>。

而除了价格上涨较大的正荣润峯外,目前板块内大多数楼盘预计的开盘价都集中在

3.2-3.5万元/m<sup>2</sup>。其中,朗诗熙华府预计在4月份推出84套房源,置业顾问表示具体定价要根据当时的市场情况,“预计是在3.5万元/m<sup>2</sup>以上”。同样打算在4月份推新的招商雍和府预计售价3.3万-3.5万元/m<sup>2</sup>。此外,鲁能公馆预计在3月份推200多套房源,置业顾问表示开盘要参考周边价格,“估计在3.2万-3.4万元/m<sup>2</sup>左右”。佳兆业计划加推200套左右房源,五矿崇文金城则计划加推两栋楼的新房源,预计均价都在3.3万元/m<sup>2</sup>左右。作为板块价格洼地的海峡城预计均价则在3万元/m<sup>2</sup>。总体来说,整个板块的均价都比前次推盘有较大程度的涨幅。

### 物价部门:督促开发商合理定价,未设10%涨价红线

对于河西南这样的高售价能否站稳,业内存疑。

正荣润峯的置业顾问透露,项目此前的报价已经被物价局打回,正在经历新一轮的报价。对于3.7万元-3.9万元/m<sup>2</sup>的预计销售均价,他坦言“这样的价格我们开盘只准备卖个7成左右”。

佳兆业的置业顾问也坦言项目此次报批的价格是3.5万元/

m<sup>2</sup>,“估计肯定通过不了”。同时,河西南各家楼盘都透露,现在物价局要求每次房价涨幅不能超过上次报价的10%。而报价只有3万元/m<sup>2</sup>的海峡城则表示,由于项目拿地价格低,价格也报不上去。

不过,对于10%涨价红线一说,物价局相关负责人表示这只是开发商的说法,房价不在政府定价目录,是由经营者自主定价

决定的,他同时表示,对社会反映强烈价格上涨压力较大的区域和楼盘,督促开发企业根据城市和经济发展的实际情况等因素,依照市场决定情况制定合理的销售价格,防止提前透支价格预期,造成房价虚高。对库存量较大的区域和楼盘,指导开发企业合理统筹申报价格,理性定价,加大去库存的力度。

### ▶ 业内观点 河西南规划、配套成熟至少需5年以上

一位不愿透露姓名的河西南开发商则坦言,虽然河西南的房价上涨对于扎根此地的开发商来说是好事,但房价如此快速地上涨已经超出了他的预期。

他分析表示,虽然河西南年前至今基本处于无房可卖的状态,但在3、4月份将会迎来集中推盘,产品的集中上市以及价格

的不断上扬可能都会影响未来市场的接受度。

“不排除开发商通过放风价来拔高预期,提高实际开盘时房价性价比的可能”。该人士表示,从长远来看,河西南的鱼嘴规划、商业中心配套等都有潜力可挖,但这样的发展至少要经历5-10年才能达到成熟期。

#### 联系我们

如果您在买房、物业等方面遇到问题,可向“南京买房”微信后台反馈,我们会在第一时间作出回应。

您也可以拨打热线:  
**84783461**

