



中交御墅房子品质到底如何？

让验房报告告诉你！

中交御墅 ,位于瑞祥新区内 ,紧邻吾悦广场、中润广场等热门商圈 ,是瑞安地段较好、定位较为高端的楼盘。随着年底交房潮的到来 ,中交御墅即将迎来盛大交付。

对于新房 ,市民最关心的地方除了装修就是房子的质量问题。本期瑞安日报第三方监理师来到了二改中的中交御墅 ,为市民检验房子质量。本次验的是2幢的一套排屋 ,验房师着重查看了市民关注的墙面、门窗、水管等部分 ,可以说查验出来的问题是新交付楼盘普遍存在的问题。

墙体部分

在验收房子时 ,墙体的开裂问题比较容易发现 ,本套整屋出现了几条明显裂缝。墙面开裂的类型很多 ,可能是表面开裂也可能是内部开裂。验房师建议 :若是发现墙面开裂 ,需要将墙面切开查看内部是否有开裂。

墙体水泥粉刷层和油漆刮腻子的粉刷层开裂都是属于表面开裂 ,这种类型的问题较处理好 ,只需把开裂处铲掉 ,重新粉刷即可。

墙体内部开裂处理起来会较为复杂。墙体内部开裂原因很多 ,可能是地基下沉 ,也可能是施工细节没有做好导致墙体应力结构受损 ,最后导致开裂。毛坯房发现墙面裂纹 ,必须进行修复 ,否则在装修之后会出现二次开裂。

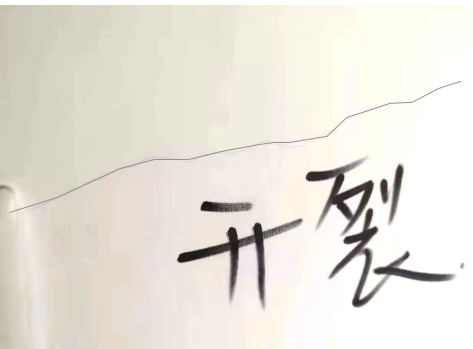
除了墙体裂缝 ,地面的裂缝也同样需要引起重视。地面裂缝不但会影响结构的整体性和刚度 ,还会引起钢筋的锈蚀、加速混凝土的碳化、降

低混凝土的耐久性和抗疲劳、抗渗能力。

空鼓率的多少是考量房子质量的重要指标 ,本套发现了二十来个空鼓 ,包括地面、墙面等处 ,这样的空鼓数量略高于正常水平。墙面空鼓的形成原因有多种 ,第一种 ,因水份蒸发太快 ,导致水泥砂浆水份不足 ;第二种 ,水泥砂浆内参杂了一些隔夜水泥或垃圾 ;第三种 ,养护不到位。空鼓存在于水泥砂浆与墙砖之间 ,而不是空在表面 ,需要让开发商将空鼓处切开 ,再填上水泥。

虽然墙面空鼓一直是毛坯房的通病 ,空鼓 ,尤其是大空鼓 ,则危害较大 ,一定要整改好 ,否则后续在上面贴砖或者喷漆都容易出问题。

和其他楼盘的房子问题一样 ,本套也发现了多处墙面不平 ,大部分不平的范围在1-2cm左右 ,业主收房的时候要多多注意。



扫描二维码 查看文章更多细节



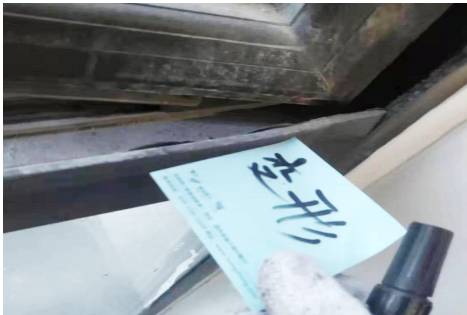
门窗部分

门窗部分的问题主要集中在一些细节处。首先是多处划痕 ,这比墙面问题的处理更简单 ,只需将 受伤处 重新喷漆即可。其次 ,门窗的轨道处出现多处变形 ,可能是工作人员 暴力 施工导致的。在轨道上 ,可以看到多处的水泥污染。此外 ,门也存在锁不上的情况。



窗户边缘发现多处未打胶 ,或者只打了一半。未打胶的窗框容易在暴雨天气渗水 ,从而影响室内。

窗户上也发现了个别的钉头外露 ,此处问题不大 ,主要影响美观。按照正规的处理 ,需要在窗户上开孔 ,将钉子藏在内部。



水管部分

验房师发现二楼一处的排水管道下面出现黄色水渍 ,表明此处水管出现了漏水问题。需要先用混凝土在楼上管道周边浇灌混凝土或者堵漏剂 ,再次做防水 ,最后做防水的水测试。

另外 ,验房师又在其他几处管道上方发现没有套阻火圈。后期若是发生火灾 ,便不能起到阻止火势从管道蔓延的作用。

本次验房的问题主要是一些细节问题 ,问题虽然不大 ,如果处理不好的话 ,将会严重影响业主的后续装修和居住安全 ,希望能引起市民的重视。在新房交付时 ,一定要和物业或者工程部人员一起验收房屋。如果在验收的时候发现问题 ,要当场提出 ,请物业登记下来 ,及时进行维修。



燕子说家装

瑞安日报「燕子说家装」栏目带你了解瑞安本土家装信息 ,提供专业的家装问题咨询 ,更有不定时的家装福利上线 ,扫一扫添加燕子微信 ,我们恭候您的随时「骚扰」。