



每个购房者都不希望新房漏水,开发商也一样。如何验房时发现漏水,及时修复,施工人员和置业顾问有自己的经验。

# 冒雨验新房更能看仔细

本报记者 梁敏

## 多技并施检验

### 渗漏高发区域

目前,泰城绝大部分在售的住宅产品都是期房,大多数购房者不到交房的那一刻,根本不知道自己的房子到底是怎样的。如果开发商通知验房时正好赶上下雨,购房者千万别因为怕淋雨而更改时间,因为这样的天气验房,才是可遇不可求的。

有经验丰富的验房师提供建议:雨天看房首先要观察颜色较深的地方,用手贴着它慢慢感受,如果温度相对较低的话,那么发生渗漏的可能性比较大。

飘窗、东边墙体和窗户、阳台等部位是否存在渗、漏水情况,在雨天看房时通常都能注意到,另外还需要留意观察外墙的接缝处、墙面有无明显的水印及霉点。

如果是在晴天,业主在收楼时,要仔细检查房屋墙面是否有变色、起泡、脱皮、掉灰等现象,这些都是水渗漏的表现。

若是顶层,一定要查看各个房屋的顶部有无雨水渗漏的痕迹。按照建筑施工的要求,交付

业主使用的房屋需经过大雨的“考验”。

对于一楼而言,特别是对于没有地下架空层的房屋,容易出现渗水漏水,而且比较容易潮湿。验房师表示,一楼住户在雨天收楼显得尤为重要。

需要提醒业主的是,即使入住后发现渗漏,只要在保修期限内,可找开发商协商解决。

## 买装修二手房

### 留意墙缝霉印

二手房多是带装修销售,不排除部分卖家想掩盖房屋质量问题而重新粉刷,平时不仔细观察很难看出问题,雨水频频的天气能让这些不易察觉的问题无处遁形。尤其在几场大雨过后,无论业主先前对房屋进行过怎样的修葺,这时候房屋墙壁、墙角、天花板是否有裂痕、漏水及渗水等状况就能一览无遗。买家尤其要格外留意阳台、卫生间附近的地板,及墙缝有没有潮湿发霉的印记。

专业人士建议,一楼的住户,一定要对用水区域做二次防水,如卫生间、厨房、阳台等。防



水层最好采用工业用黄氧树脂,其具有隔离保护层,比常用的防水胶效果好。

如果是天花板漏水。此问题出在楼上的防水方面。如果是楼上卫生间、厨房的防水层没有做好,就需要施工方在楼上重新做防水。

窗边渗水,最常见的原因是

窗框与墙体之间的密封性没有处理好。这种情况的处理相对简单,只要用密封胶把窗框与墙体密封好即可。

验房师表示,如果是顶楼住户,即使是收楼时不存在渗漏现象,建议业主装修前对屋面做二次防水,防患于未然。

## 小区路面积水

### 地下室容易漏

许多楼盘分期开发,不少大社区也已有业主入住,在此情况下,建议购房者从销售中心到新房所在楼栋时,要眼观多方,留意细节,因为居住小区及周边环境,也是居所的重要组成部分。雨天看房除了能直观地观察到房子是否有漏水、渗水,还能掌握房屋所在小区的排水情况,从而判断小区地下停车场、地基等基础设施质量。

如果小区雨天道路存有积水则表明排水不畅,而且路面积水容易造成地下室渗漏,对今后购买的地下车位也有不少影响。此外,还有要关注小区的草地、平地等有没有下陷,如有下陷,则说明小区的地基不实。在这方面,有意购买一楼的业主尤其要仔细。

下雨天里,观察附近是否一下雨就堵车或者一下雨马路就积水难以通行,这也是一项重要考察任务,因为待购房社区全员入住后,这个堵塞情况还会更加严峻。

## 品质楼盘及户型推荐

# 中心国际

中心国际是诚平置业有限公司开发建设的一个位于城市中心的高尚居住社区!

“中心国际”稀缺地段上的大型高品质社区,升值无限!

一个城市因发展可以有多个区域中心,但真正的城市“中心”只有一个。这个真正“中心”的形成,是经历了岁月的积累和沉淀,凝聚大量不可逆转的商气和人气,不会仅依靠行政规划即可改变。

泰安的“中心”只有一个,即东岳大街以南、龙潭路以东、青年路以西、灵山大街以北包围而成。中心国际雄踞校场街与灵山大街交汇处西50米。周边交通便利,生活配套设施极为成熟完善,区位优势明显。

项目占地面积是约8.5万平米,总建筑面积约14万平米,是泰城城市中心规模最大的一个高品质楼盘。在未来两年内随着财源街升级改造、蒿里山公园的修建、灵山大街西段的贯通。整个城市中心区域的面貌将焕然一新,中心国际必定会凭借着稀缺的地段,恢弘的规模,成为泰城最具升值潜力的楼盘。

“中心国际”壹公里便捷生活圈 坐享整个城市的繁华

中心国际向北400米即是泰安最繁华的财源街商圈。一公里范围内聚集了银座、中百、四海、财源街、温州步行街、青年路等众多商业设施,逛街购物是极为方便的。项目周边的医疗、教育等生活配套也一应俱全。医疗配套有儿童医院、中心医院、中医医院、第一人民医院;学校有粮食市小学、英雄山中学、南关中心、农大、电力学校等。周边有几十家银行网点,如工商银行、交通银行、中国银行、农业银行、邮政储蓄等。再加上项目本身打造了一条15000平米的商业街,可以说居住在这里就拥有了非常成熟完善的配套设施。其它正开发的区域,如长城路、南部开发区、东部开发区真正做到如此完善的配套设施大概需要等待5-10年左右,而选择本项目则可以坐享其成。

“中心国际”便捷交通,畅达生活!

项目周边交通便利,路网四通八达。北临灵山大街、校场大街;向东有青年路、南关大街;向西有泰山大街、龙潭路。项目距离火车站、老客运站仅数百米之遥。十几条公交线路(2、5、10、11、12、14、21、28、29、40、5808路等)途经本项目,为您的出行提供了极其便利的条件。

“中心国际”独享东西双公园 繁华中的公园大道

项目地处繁华的市中心地段,却拥有很好的自然景观。项目向西500米是即将重点开发改造的“蒿里山文化公园”;向东600米左右是景色优美的“南湖公园”;向北可以直接眺望泰山,欣赏雄伟壮丽的山景;向南有市政府重点规划的“泮河公园”。从本项目到南湖公园,步行也就10分钟不到,您和家人到公园里健身游玩是特别的方便。

“中心国际”源至英伦 新古典建筑 历久不改尊贵

中心国际建筑立面设计吸取英伦新古典主义建筑灵感,甄选上等建筑材料,简约中不乏尊贵细节,以犀利的建筑造型艺术,塑造非凡的建筑气势,诠释了城市精英的精神和力量。

项目有多层、小高层、高层多种建筑产品并存,整体呈现出西低东高,错落有致的美感,拥有优美的建筑群天际线。整体立面设计风格现代而不失尊崇的大家风范,任凭时代变迁,风雪洗礼,历久愈加醇美,始终不改尊贵气度。

“中心国际”城市中心的舒适生活!

城中心地价最高,估价一亩地500万元左右,用寸土寸金来形容并不为过。所以一般地产项目的容积率都较高,达到2.5-4左右,已达到对土地利用的最大化。而中心国际为了给业主营造出舒适的生活氛围,项目的综合容积率是仅为1.56。低容积率会让居住更为舒服,没有那种拥挤感。高层部分50米左右的超长楼间距,高达40%的绿化率令人视野开阔、心情舒畅。小区内园林景观汲取了英式贵族园林景观设计的精华,采用围合分区组团,将几十种花卉植被与欧式景观雕塑小品融合在一起,小区内部道路弯曲流畅,真正做到了步移景异。

小区采用人车分流设计,车辆进入社区内后直接进入地下停车场,保证了业主的安全,降低了车辆的噪音。小区共有810个停车位,其中544个是全地下停车位。解决了您的爱车无处停放的后顾之忧。

“中心国际”用“全明设计”+“活动区纵向轴线布局”完美诠释了空间美学

中心国际的户型设计有两大特点:第一个是“全明设计”,即做到了明厅、明卧、明厨、明卫,通风采光性极佳。第二个是“活动区纵向轴线布局”,即将观景阳台、客厅、餐厅、厨房、工作阳台布置在同一纵向轴,这么做最大的好处就是让空间看起来比实际面积更大,更为通畅,真正做到了“小面积,大空间”的实用效果。户型设计方正实用,动静分区合理,动线科学。户型种类齐全,从60多平米的一室一厅到180平米大平层奢华四居,可以满足不同的居住需求。

“中心国际”集成前沿科技 筑建理想生活

高品质的住宅区在实现居住功能的同时,更注重其设备带来的舒适与节能。中心国际,集成前沿科技,营造具有安全性、舒适性、环保性、节能性、便捷性等显著特征的先进生活。社区集成周边环境防越报警系统、闭路电视监控系统、可视对讲及门禁系统、环保采暖系统、电梯管理系统、电子巡更系统、背景音乐系统、环保降噪门窗系统等先进前沿科技。致力于以人为本,遵循可持续发展理念,科学筑建理想生活。

在中心国际的开发理念中,构筑美好生活的居住哲学,更多体现在软性服务上。因此,中心国际引进顶级物业管理,以“人性化管理运行模式、管家式服务理念”为社区业主提供全方位物管服务,提升人文关怀,促进物业的保值及增值。

中心国际项目具有城市中心最为完善的配套设施、良好的自然、人文环境,优秀的规划和户型设计、国际化全方位的物业服务,是您居住和投资的最佳选择!

五一期间优惠政策:优惠88折、储藏室总价优惠3000元、车位总价优惠3万元、赠送价值1200元/m<sup>2</sup>品牌豪装。



## B6户型

■创新经典三房,全明设计,户型方正,南北通透,成功人士首选。

■4.3米面宽起居室,方正实用,创造充满个性的空间,为生活带来更多惊喜。

■主次卧室相邻,

特别适合有老人或小孩的家庭,方便照顾家人。

■空间灵活运用,可将次卧作为书房,增加生活品质。

■明厨明卫设计,采光通风效果好,细节之处尽显尊贵周到。

## B5户型

■功能分区合理,动静分离,动线清晰明确互不干扰,南北通透,全明设计。

■气派大门厅设计,功能多变,实用性强,彰显客厅气度非凡。

■4.3米面宽起居室,格局方正,实用,易于装修。

■主卧独立明卫,通风良好,使用方便,私密性好。

■客用卫生间干湿分区设计,令洗漱、洗浴互不干扰。

■南向主卧设落地式生活阳台,享受阳光的同时,晾晒衣服。

■独立客厅设计,空间方正合理,保证居室的整洁。



■精巧型两房,方正格局,布局合理动静分离,创造完美生活。

■阳光客厅,景观阳台,空间利用率高,功能明快更显人性化。

■双朝南卧室尽享一室阳光,俯仰起卧之间,感悟美好人生。

■卫生间阳光通透,干湿分离,洗漱入厕互不干扰。

## A5户型