



黄梅雨季买房装修那些事

科技住宅恒温恒湿受青睐 选购二手房专挑雨后复看

选科技住宅告别黄梅天

近日,家住芦庄低楼层的吴女士,皮肤“噌滋滋”,家里地面“潮嗒嗒”,洗过的衣物几天不干还有异味,心情不爽。早想换房的她,又习惯了这个生活圈。最近,她听说附近的云上诗悦项目搭载了朗诗三恒科技,说什么也要报名去试住一下。记者在云上诗悦项目现场感受到,通往样板房的通道上还有些闷热难耐,但是一进入样板房,顿觉神清气爽。即便外面是湿热天,门口的玄关显示着室内温度25℃,湿度45%,难怪室内外感受迥异了。

据悉,黄梅天,家中潮湿不仅让人不爽,还易产生霉菌,让人出现过敏,此外,还可能导致关节炎、风湿病的复发。2006

年以来,无锡陆续有了朗诗未来之家、朗诗新郡等10多个高品质绿色科技住区。云上诗悦项目搭载朗诗科技系统,其中的恒温、恒湿、恒氧,能轻松应对黄梅天的湿热及室内空气问题。如室内温度常年保持在约18—26℃,且水平无温差、顶地温差≤2℃,还无吹风感,比中央空调更舒适惬意,室内不用空调,也没有热的感觉。再如室内湿度保持在30%—70%之间,梅雨天不潮湿,房屋、衣物也不会潮湿发霉。普通房屋中湿度不均还会引起空气中病菌的滋生,且一些人担心黄梅天湿气进入室内不敢多开窗,云上诗悦项目不用开窗,全屋保持24小时空气新鲜。

最近,锡城进入梅雨季。在这样的时节,关于房屋的事情尤其多。记者了解到,有些人想告别黄梅天的居住烦恼,开始将目光投向科技住宅;有一些正在装修的家庭,不得不按下暂停键;也有一些客户非要在雨后再去复看几套二手房,为的是查验房屋是否有隐患。业内人士表示,不管房屋是否空置,都要做好除湿工作,这也是对房屋的保养。

雨后看房或能发现隐患

黄女士日前看中一套二手房,已有10年房龄,黄梅天的一场大雨后,她突然提出要去复看。记者从无锡经开区多家房产中介了解到,一股下雨天,买家不太愿意出来看房,但是如果前期有一些看中的房源,会在大雨后进一步复看,因为梅雨季说下就下的一场场大雨,是对房屋是否渗水、小区下水是否顺畅的最好考验。

一位业内人士透露,对部分装修已过一定年限的二手房来说,查验起来比较简单一些,因为这类房屋如果存在渗水问题,很容易显露出来,如发现存在霉斑、水渍、油漆部分霉变和脱落等现象,基本都与渗水有关。但新装修的房屋,有些问题可能会被掩盖,比如以油漆来遮盖渗水

的痕迹等。查看是否存在渗水问题,主要查看窗户、外立面、天花板、阳台等位置,每个地方又有独特的查验方法,比如窗户,就主要查看四个角,因为这四个角往往会因为密封不严而出现渗水现象。

小区排水不畅,虽然不会直接影响到居住,但是对整个小区的品质则有着不小的影响。因此,雨天走访一下小区及周边,查看下水设施是否完好,以及道路是否有严重的积水,尤其是购买一些老小区一楼房屋的购房者尤其要仔细。目前,一些物业公司还会提前筑牢防线,检查雨污水泵相关设备,开展防汛应急演练,疏通管道避免积水,巡查空置房屋等,以“迅”应“汛”。

有些装修只得暂时停工

入梅后,刘先生的新房装修正赶上刷漆环节,为了早一点搬进新房,结束临时租房生活,他催促工人抓紧施工。然而,项目经理称为了装修质量,这几天只能暂停。

这家装修公司的项目经理吴先生介绍,公司和业主都想早点装修结束,但是有些装修环节是不适宜黄梅天进行的,能避开尽量避开。如避免在雨天刷漆。木制品表面在雨天会凝聚水汽,如果这时刷漆,水汽会被包裹在漆膜里,导致木制品表面浑浊不清,色泽不均匀或出现泛白现象。在梅雨季节刮腻子时,应先用干布将墙面水汽擦拭干净,并尽可能延长

腻子干透的时间,一般以2至3天为宜,以避免后期腻子开裂脱落。尽量避免在雨天铺木地板,雨天空气湿润,地面受潮,水分蒸发慢,胶干得也慢,容易导致木地板变形或空鼓现象。此外,黄梅季装修材料应存放在干燥通风的地方,避免受潮,尤其是木料在使用前应确保干透,含水率高的材料不宜使用。不仅如此,对于低楼层房屋,在装修过程中,还要建议业主在地面的构造层中增设防潮层;电路布置应规范化,避免将裸线直接埋在墙壁或地板里,应加有保护的绝缘管线;电线外的铜制线头应包好,以防受潮短路。



房屋空置与否都要除湿

梅雨季,房屋内难免会有些潮湿,如果房间过于潮湿的话,不仅会影响居住体验,而且对房屋及装修也是一种破坏。不管房屋是否空置,都要开窗通风,除湿保养。因此,如果是非科技住宅,尽量选择南北通透的户型,这样开窗后能保持空气对流,将室内潮湿的空气与室外新鲜的空气进行交换,从而降低室内湿度。如果室外湿度也较大,可以考虑使用排气扇、新风系统等设备,以便更加有效地降低室内湿度,开启空调也可以有效地降低室内湿度。空调可以通过制冷技术将室内空气中的水分

子凝结成水滴,然后通过排水管道排出室外,从而达到除湿的效果。但是如果湿度较大,空调除湿往往没有除湿机的效果好。除湿机能够将室内潮湿的空气吸入机器中,通过冷凝技术将空气中的水分子凝结成水滴排出机器,从而使室内湿度降低。如果在除湿机上面架一个晾衣架,还能将洗过的衣物烘干,一举两得。在一些墙角,特别是低楼层,也可以同时使用干燥剂降低室内湿度。干燥剂能够吸收空气中的水分,从而降低室内湿度。常用的干燥剂有活性炭、石灰等。(卫文)

“翻新”老旧房 科技来帮忙

■ 以流水线方式“生产”新居

在老旧房屋改造中,施工进度是居民最关心的问题之一。如果能够大量现场作业转移到工厂进行,以流水线方式“生产”房屋,将大幅提升改造效率。混凝土模块化建造技术可让这一想法变为现实。

在桦皮厂胡同8号楼改建项目中,施工团队采用混凝土模块化建造技术,把建造工期缩短75%以上。负责这一项目的中建海龙科技有限公司总经理赵宝军介绍,混凝土模块化建造技术是用“拼积木”的方式搭建房屋。整个建筑物被划分为55个混凝土模块,90%的建设工作从工地转移至工厂。在施工现场,借助连接技术,一个个混凝土模块被拼接成住宅楼。建筑的抗震设防烈度为8度,达到较高抗震级别。整个过程中,工厂生产与现场施工并行,将15个月的工期缩短至3个月。

要想“拼好积木”,还需要其他技术助力。

在设计阶段,利用建筑信息模型(BIM)技术,老旧危房改造项目工程师将设计信息传输到工厂,工人可以直接从系统中获取生产数据,如物流清单、图纸信息等。

在工厂制造阶段,通过建设制造运营管理平台(MOM),施工人员通过手机App就能够线上处理各种文件。

在施工阶段,借助智慧工地平台,工程师可以进行全过程数字化

管理,加快推动旧房改造。

■ 把电梯整体“端”进楼房

对于没有电梯的老旧小区来说,一部电梯可以显著提升小区居民尤其是老年居民的幸福感。但传统电梯安装周期长,往往半年甚至一年都无法完工,且施工时可能噪声扰民,影响居民安装电梯的积极性。整体装配式电梯有望解决这一难题。

不同于传统模式,在安装整体装配式电梯时,工作人员可先将电梯的井道结构、连廊钢结构、外立面等在工厂预装好,组成一套完整的产品,然后将其分批运至施工现场,再使用吊机等大型起重设备,进行现场搭建,相当于把电梯整体“端”进楼房。整个搭建过程仅需8小时左右,装完后只要再进行部分土建和装修工程,最快半个月,电梯便可交付使用。

借助这一技术,上海市闵行区龙柏一村仅用半年就安装了40多台电梯。小区居民说,早上出门时还没见着电梯,下班回家就已经装上了。

整体装配式电梯及相关技术有

效破解了老旧小区加装电梯施工周期长、噪声扰民等问题,提升了居民安装的配合度。

此外,如何平衡不同楼层居民的电梯使用需求,确保电梯安装效果不打折扣,也是电梯安装过程中需要解决的难题。

低楼层居民可能觉得电梯会占用外部空间,影响出行,且自身使用率不高,因此加装意愿不强。但电梯对高楼层居民出行影响较大,他们的安装意愿一般比较强烈。

为了最大限度满足双方需求,部分地区创新电梯加装,提出了“一楼两梯、平层入户”方案。山东省济南市舜耕路58号院的某加装电梯品牌负责人段连存介绍,该方案将电梯“一分为二”,单元楼两侧各放一部电梯,电梯与住户之间通过连廊连接。这样可缩小电梯体积,减少占用外部空间。

老楼加装电梯的设计方案可分为错层入户、平层入户两大类。错层入户,即电梯停靠点设在楼道2层半、3层半、4层半等位置,用户乘坐电梯上楼后再走半层才能到家。平层入户则是电梯直接停靠 in 用户所在楼层,电梯口通常与住户阳台等

位置连接,居民从阳台就可直接进入电梯。

段连存介绍,错层入户方案对只能依靠轮椅出行的老人并不友好。“哪怕只有半层台阶,老人们也难以直接借助轮椅出行,很影响电梯安装效果。平层入户方案则解决了这一问题,让腿脚不便的老人避免上下台阶,大大提升了他们出行的便利性,更易得到低层住户的支持。”他说。

除此之外,“一楼两梯”的设计使加装电梯可以直接“贴”在楼房外立面上,节省了老旧小区楼内稀缺的空间。

电梯加装后,后续保养和服务是不少人关心的问题。智能化电梯凭借省心优势,成为许多老旧小区加装电梯时的优先选择。

在上海市静安区临汾路街道阳曲路781弄小区,工作人员可以利用智能化电梯来限制无关人员进出楼层,减少安全隐患。与此同时,智能化电梯还配备人脸识别系统,装有传感器,可以实现电梯运行监测、非接触式呼梯、电动车闯入报警、乘客吸烟报警、孤寡老人单独外出提醒、一键求助、访客统计等功能,保障居

民居住安全。

■ 给房屋“穿衣戴帽”

增加集中供暖设施,是部分地区老旧房屋改造的重要内容。但老旧住宅外墙往往保温性能不佳,导致供暖效果达不到预期。因此,给老旧住宅穿“新衣”即加装外墙保温涂层,通常是改造中不可或缺的项目。

为了让老房子更温暖,研究人员设计了许多先进的保温涂层,纳米气凝胶保温涂层就是其中之一。纳米气凝胶材料粒径小,通常在20纳米以下。这样的粒径会限制空气在气凝胶材料中的活动,降低空气对流和热导率。

除了“穿衣”,对于我国部分南方地区的老旧小区来说,“戴帽”——屋顶防漏、隔热同样重要。

此前,部分住在老旧楼房顶层的居民为防止夏季受太阳炙烤以及避免雨水渗漏,通常会采取加盖铁皮瓦方式对楼顶进行防护。但随意搭建的铁皮瓦不仅破坏了城市形象,还大幅增加了高空坠物伤人的风险。

针对这一城市“顽疾”,广东省梅州市等地探索推出以太阳能光伏板取代铁皮瓦的改造方案。

一栋普通老旧楼房的楼顶可以搭建400平方米、约180块太阳能光伏板,每块板功率为540瓦,能够实现防水、防晒、隔热。据测算,太阳能光伏板可以让屋顶降温3摄氏度至6摄氏度。(科技日报)

配售型保障性住房 扩面至全国各城市和县城

我国配售型保障性住房扩面至全国各城市和县城,各市县将有序开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作。这是记者从住房和城乡建设部20日召开的收购已建成存量商品房用作保障性住房工作视频会议上了解到的信息。

住房和城乡建设部副部长董建国说,收购已建成存量商品房用作保障性住房是党中央、国务院作出的重要决策部署,有利于推动已建成存量商品房去库存、助力房地产市场健康发展,盘活存量资源加大保障性住房供给,配合保交房攻坚战和“白名单”机制,防范化解房地产市场风险。

记者从会上了解到,市县应根据本地区房地产市场情况,综合考虑保障性住房实际需求、商品房市场库存水平等因素,按照“政府主导、市场化运作”的思路,自主决策、自愿参与。要坚持以需定购,准确摸清需求,细致摸排本地区保障性住房需求底数和已建成存量商品房情况,合理确定可用作保障性住房的商品房房源,提前锁定保障性住房需求。

同时,市县要坚持规范实施,防范各类风险,做到收购主体规范、收购过程规范、配售配租规范,做到收购的已建成存量商品房户型面积合适、价格合适、位置合适。要坚持用好金融支持政策,实现资金可平衡、项目可持续。董建国说,开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作的市县,切实加强领导力量,抓紧建立健全工作机制,完善配套政策,形成工作合力,推动条件成熟的项目尽快落地。(新华社)