

云咏汀洲府业主 致中天房产、海威集团领导、 云咏汀洲府项目部

本文件请勿传播给无关人等

我们掏空六个钱包，为什么选择中天海威，选择汀洲府 因为信任：亚运品质，杭派双强联袂打造杭州第一批定品质楼盘

10、杭派双强联袂打造

中天美好集团

（三条红线划分为绿档企业），中国承建商排名头部。27座鲁班奖获得者，杭州亚运会主会场莲花碗承建商

海威集团

杭城本土房企，深耕滨江，专注打造核心地段优质产品。

更多项目详情恕不赘述

您可随时沟通或项目实地了解

联系开发商顾问：陈雪亚13989307208



陈雪亚 139 8930 7208

美好生活顾问

☎ 0571-8918 6868

📍 项目地址：杭州市临平区天万路与翁乔路交叉口（地铁9号线翁梅站A出口东200米）

展厅地址：泽怀广场3号门入口旁/华荣城一楼中庭



- 地铁口200米 | 名校旁-五学府住区
- 5站钱江新城2.0
- 石材铝板立面+中央戏水泳池+中央空调+地暖+全屋壁纸+洗碗机
- 一河三公园|尊享公湿地园生活
- 1公里内400家商业店铺环绕，天堂购物街聚💰
- 定品质楼盘：3Mi住宅层高，一楼4Mi全架空设计
- 亚运品质|亚运承建商打造

生活服务顾问：陈雪亚

(微信同号) 13989307208

一帮佛系的业主，很多买房后从未再到过翁梅，直到在抖音上刷到了自己家！！！！（外人都比大家看的明白，品质管理的重要性）



结合业主群相关讨论以及目前所呈现的问题，现整理业主普遍关注的问题及诉求，烦请中天房产、海威集团领导予以沟通及释疑。

质量问题

01

有效沟通及工程
质量监督机制

02

后续品控

03

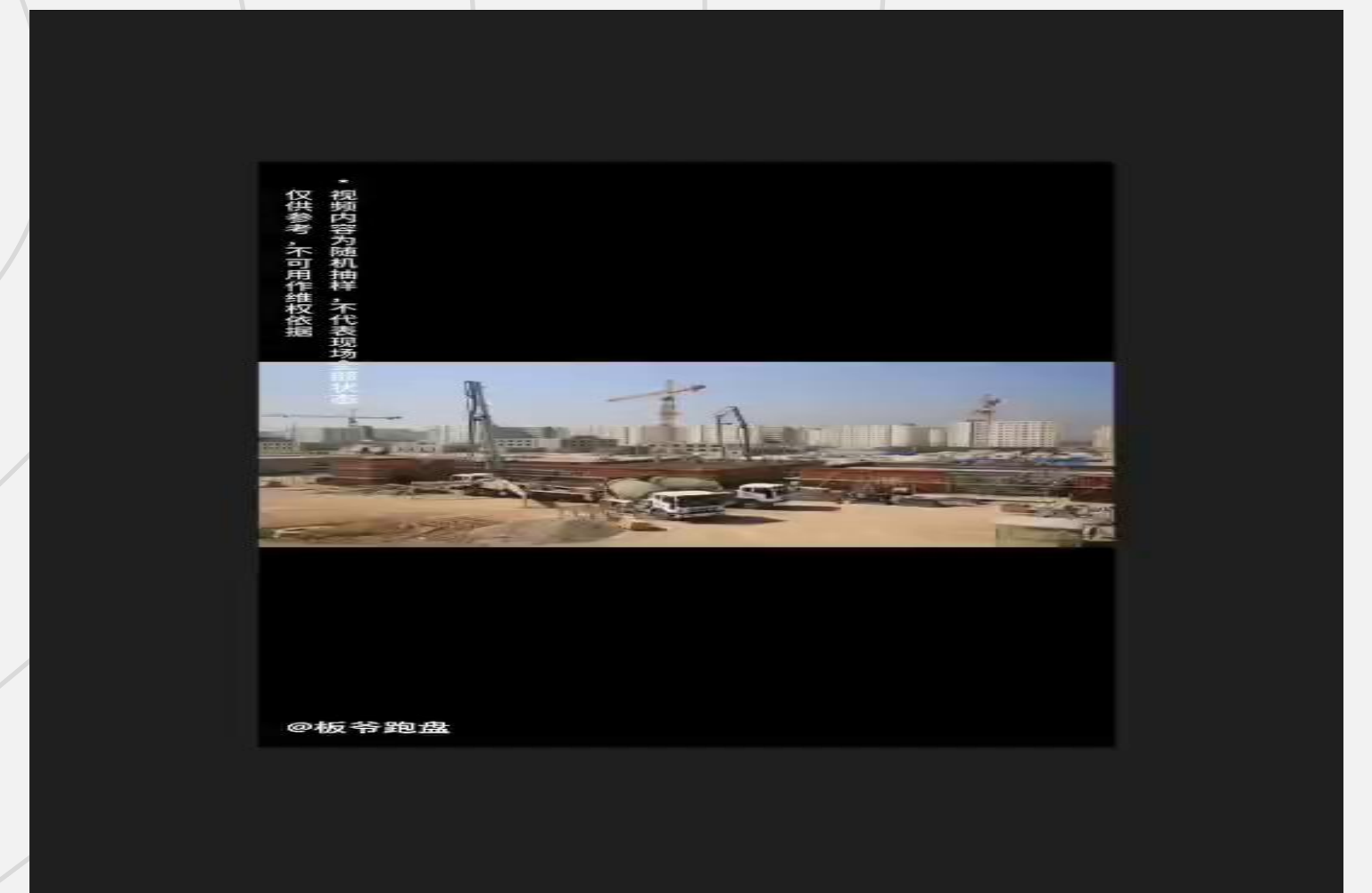
01

质量问题

01质量问题

关于板爷跑盘问题

望中天海威领导回复（问题整改请提供下部分照片：

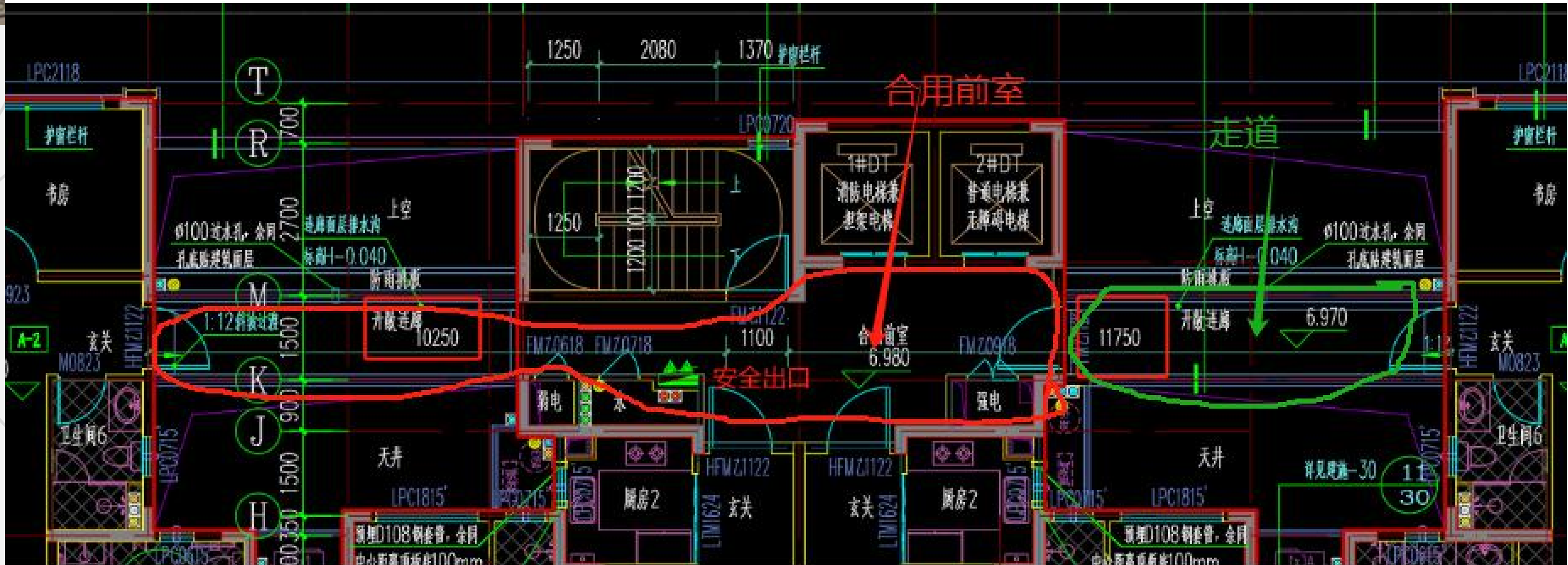
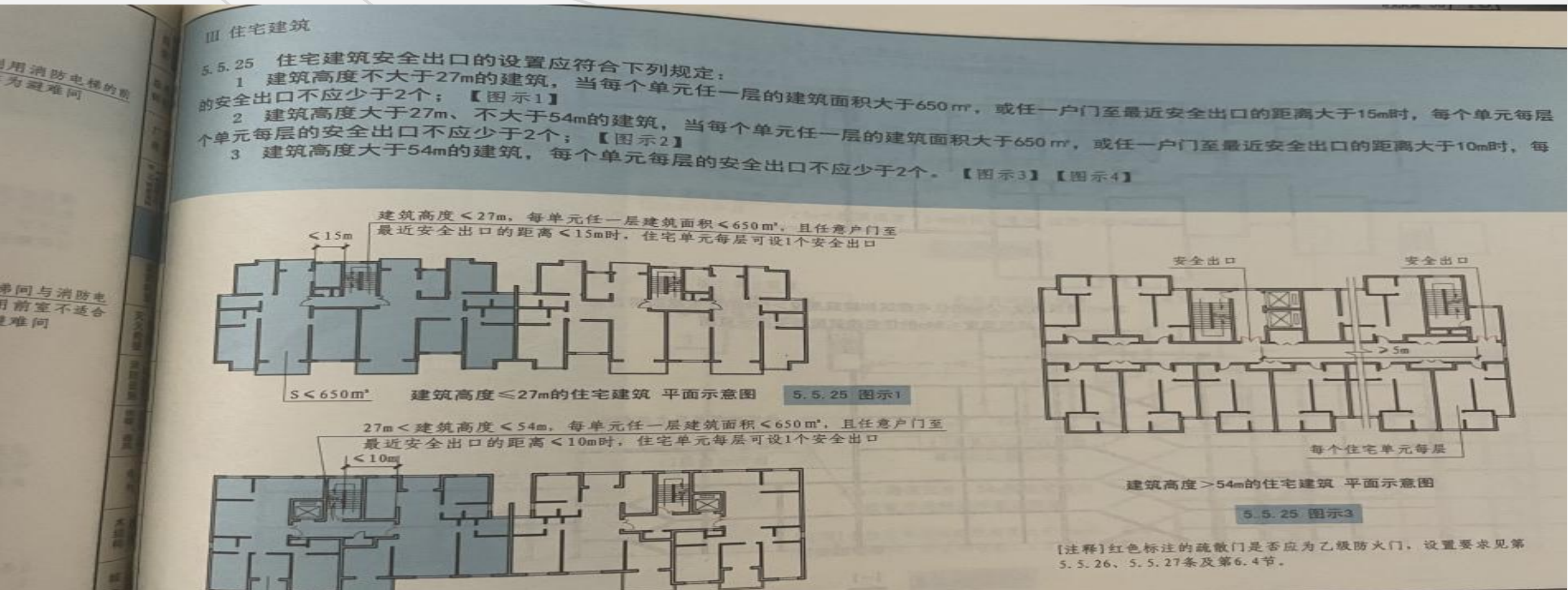


01质量问题

云咏汀州府 2#楼3#楼5#楼现场及施工图图纸，不符合国家强制性规范及强条《建筑防火通用规范》7.3.1-3 条，建筑高度大27M，不大于54M，每层的安全出口只有一个的情况下，应满足任一户门至最近安全出口的疏散距离不应超10M要求。同时不满足《建筑设计防火规范》5.5.25 条要求，此同样为黑体加粗强条。（附上大于 27M，不大于54M户门外就是前室的相关规范图集图片）

众所周知，国家强制性规范为设计之底线，一分一里也容不得违反，更何况涉及消防安全，涉及小区业主生命财产安全。近年来杭州几起火灾事故历历在目。

望中天海威领导尽快回复：



01质量问题

空调内机变形

此问题相对比较严重，正常空调室内机安装是不会出现此情况，容易造成损坏冷媒管（室外机与室内机连接铜管），其与室内主机焊接，管壁较薄，容易出现断裂导致制冷效果差及漏气结露，出现天花发霉情况。

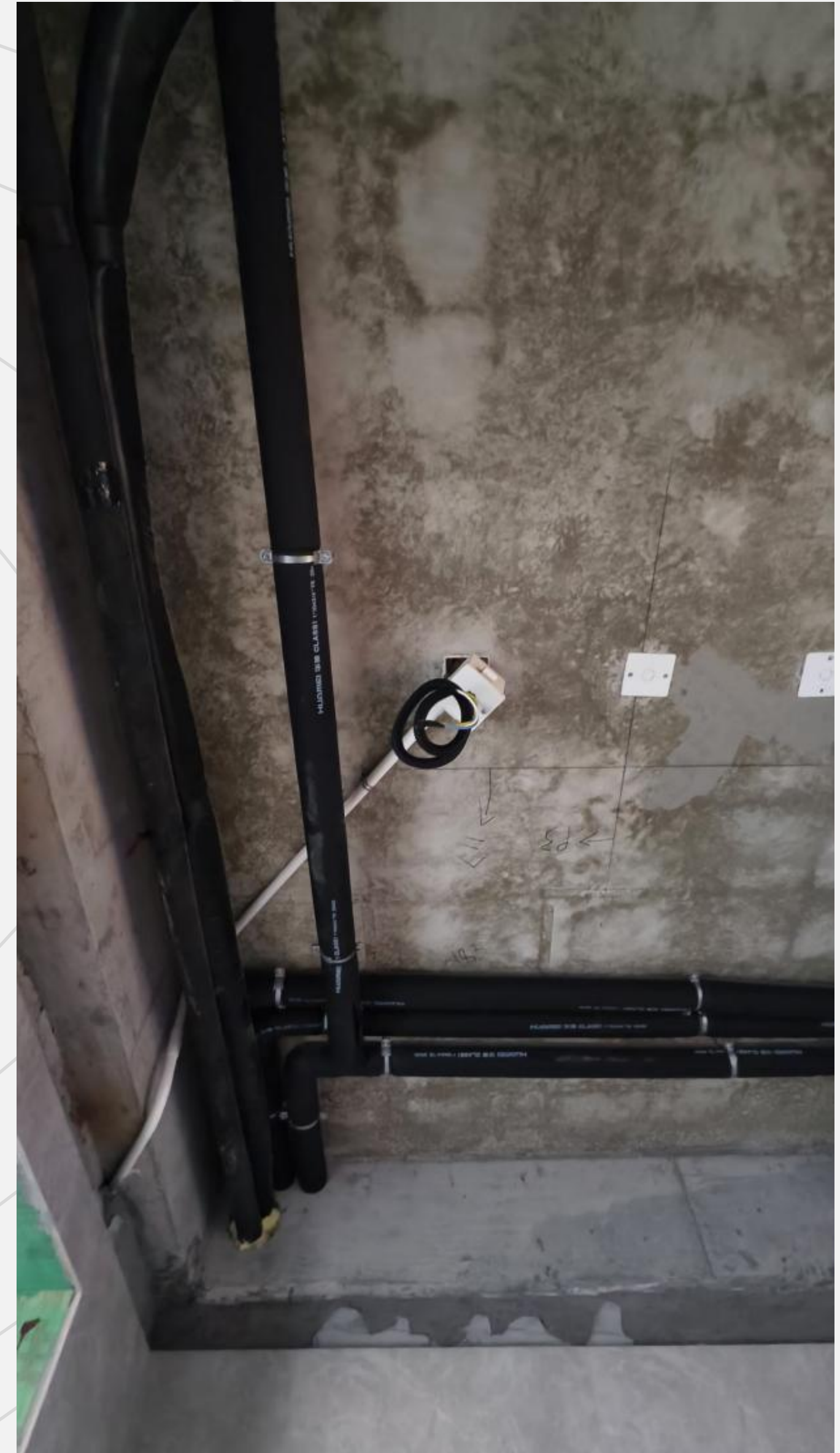


望中天海威领导回复：

01质量问题

厨房管线排布不规范
根据民用建筑电气设计标准GB51348-2019
第8.1.6中规定，在有可燃物的闷顶和封闭
吊顶内明敷的配电线路，应采用金属导管或
金属槽盒布线，图片可以明显看到，现场用
PVC管（白色塑料线管），
另外第8.6.11 中规定，刚性塑料导管(槽盒)
布线，在线路连接、转角、分支及终端处应
采用专用附件，图片中可明显看到使用电工
胶带缠绕，容易引发安全问题。

望中天海威领导回复：



01质量问题

厨房管线排布不规范
根据民用建筑电气设计标准GB51348-2019第8.1.6中规定，在有可燃物的闷顶和封闭吊顶内明敷的配电线路，应采用金属导管或金属槽盒布线，图片可以明显看到，现场用PVC管（白色塑料线管），另外第8.6.11 中规定，刚性塑料导管(槽盒)布线，在线路连接、转角、分支及终端处应采用专用附件，图片中可明显看到使用电工胶带缠绕，容易引发安全问题。



望中天海威领导回复：

01质量问题

厨房移门上方多处膨胀螺丝违规施工
膨胀螺栓焊接在钢筋上没有用，同时其只是焊接在过梁钢筋上，在日常门开合使用过程中容易导致松动及过梁周边出现开裂情况；另外，膨胀螺栓并没有膨胀，后期进行水泥浇筑，起不到加固作用，在长期开关玻璃门的情况下，容易引起倒塌风险。需要重新施工。

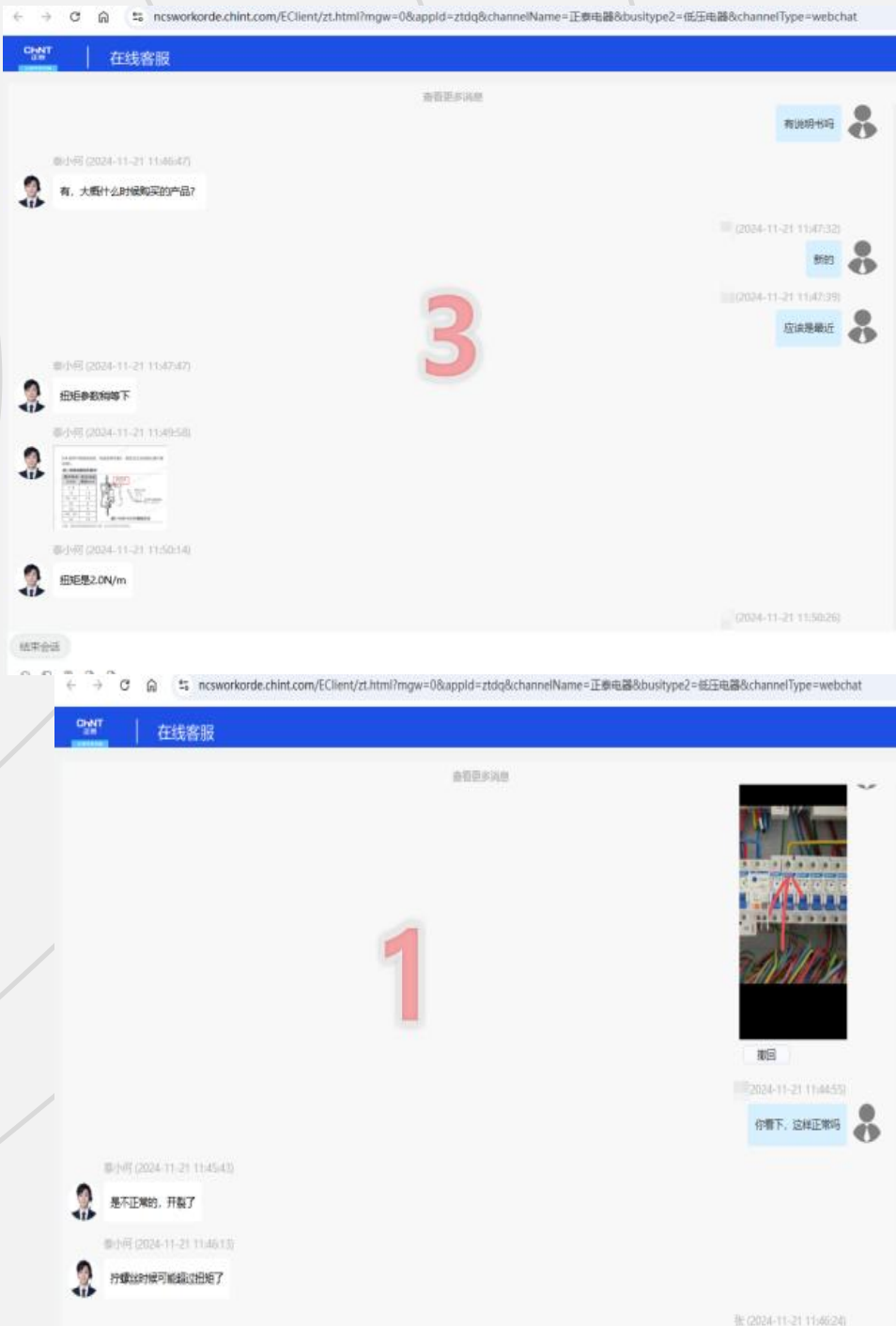
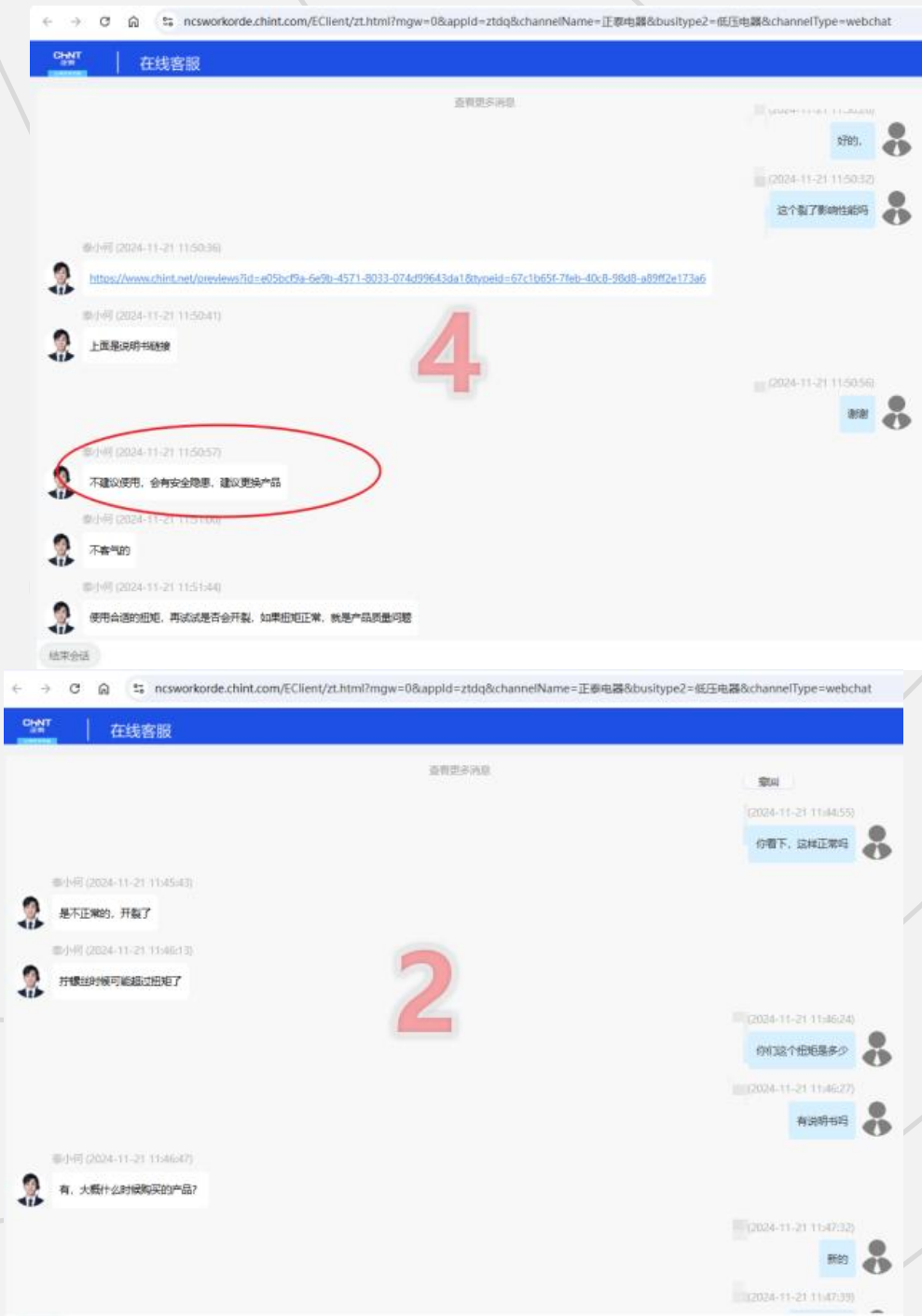
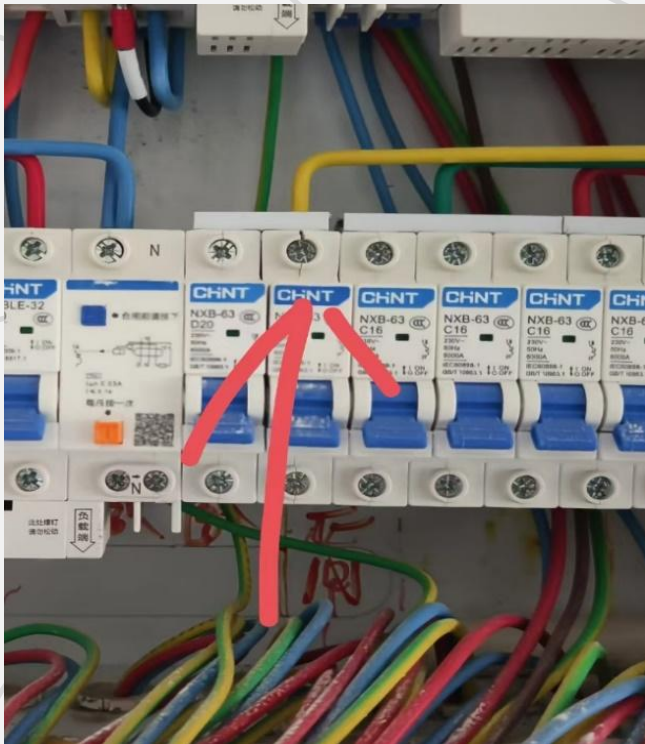


望中天海威领导回复：

01质量问题

空开裂开，质量堪忧

联系厂家售后，并出示照片给厂家售后客服，
厂家表示可能是扭力太大引起，有安全隐患，
必须更换产品。
用力过猛会导致部件受损，不可逆转。

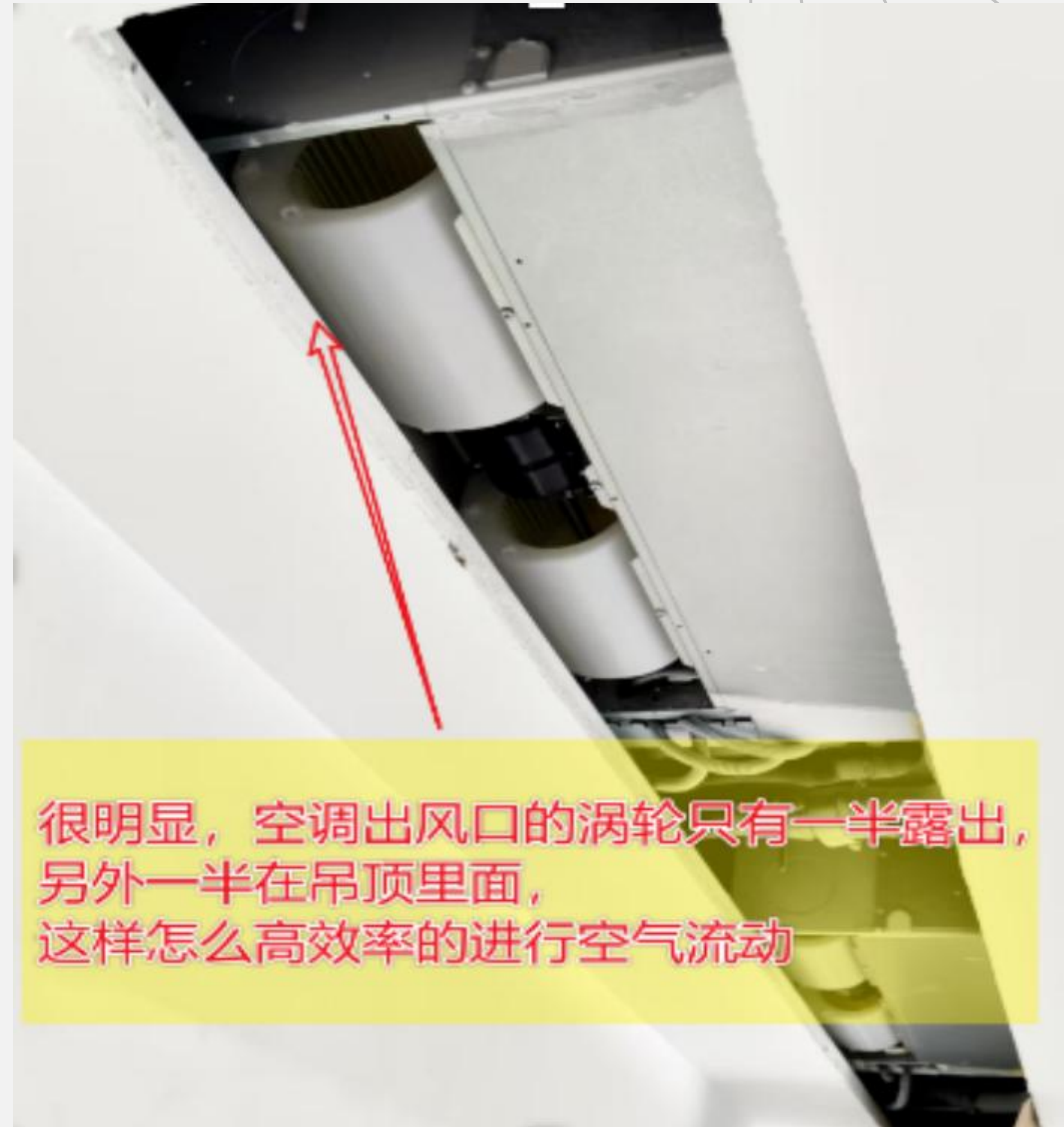


望中天海威领导回复：

01质量问题

空调进风口设置不当，涡轮风扇被挡，影响空气进入；此问题主要是设备定位存在偏差，需要重新调整安装位置

望中天海威领导释疑回
复：



01质量问题

1、客厅、卧室地暖管分属不同回路，每个房间设置地暖开关分别控制，客厅走道部分按图片所示仅做了通往卧室回路，请问，卧室地暖暂不使用，只开客厅时，如何保障走道位置供暖，图片这种非常规的施工是按图施工吗？？？还是设计就没考虑？？？虽属隐蔽工程，目前已施工完成，考虑实际使用效果。

望中天海威领导释疑回复：



01质量问题

1、客厅、卧室如图所示，pc板板缝处按小区经验业主意见，为易开裂处，请问有什么防开裂措施吗，根据合同条款，墙面开裂、吊顶开裂等属于交付查验30天内必须修完的内容，修复后再行交付，为避免后期困扰。

2、顶面可以加吊顶吗？杭州近年来屡有顶面石膏砂浆因为粉刷过厚交付后掉落事故。

望中天海威领导重视
并释疑：



买受人有权拒绝接收，由此产生的逾期交付责任由出卖人承担，并按照第十三条处理。

(三) 查验房屋

1. 办理交付手续前，买受人有权对该商品房进行查验，出卖人不得以缴纳相关税费（住宅专项维修资金除外）或者签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。

2. 买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，由出卖人按照有关工程和产品质量规范、标准自查验次日起 30 日内负责修复，并承担修复费用，修复后再行交付。

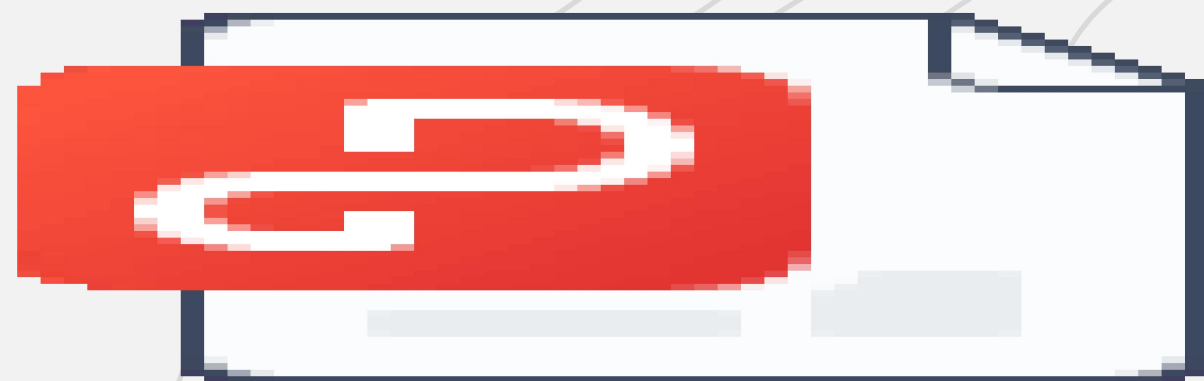
- (1) 屋面、墙面、地面渗漏或开裂等；
- (2) 管道堵塞；
- (3) 门窗翘裂、五金件损坏；

第15页/共52页

- (4) 灯具、电器等电气设备不能正常使用；
- (5) 吊顶开裂；
- (6) 瓷砖剥落开裂；
- (7) 墙面剥落、开裂；
- (8) 地砖、地板起翘、开裂；
- (9) ×。

01质量问题

质量问题关键还是靠中天海威集团各位领导及项目部领导把关，上面零星几条问题仅代表小区业主对小区品质的拳拳之心，望各位领导尽快回复，其它如开关插座配管容量问题及其它质量问题也望项目部做好预控。后附



关于印发

《杭州市住宅全装修工程质量管理规定

02

有效沟通及工程质量监督机制

02沟通问题

目前小区只有部分业主有客服**企业微信**，然后零星业主在和客服的群里，经这几个月沟通，多数业主表示沟通不畅，也造成了不少误会。我们连客服**电话**都没有。因客服非专业人士，工程、设计及诸多项目问题，均不清楚，且常常回复极其不及，业主们堪称沟通无门！！！！

鉴于项目即将进入收尾阶段，云咏汀洲府即将进入大多数业主关心的面子工程阶段。

1、鉴于板爷跑盘等发现的问题，希望能与云咏汀洲府项目部建立有效沟通机制，如建微信群及定期（如两周一次）小范围组织客服、工程、项目总、设计（有需要的话）的见面会。（隔壁滨江叠翠迎宾府已组织多次有效沟通）（原则上本小区业主也不会频繁打扰项目管理）

2、杭州特发澜栖府、绿城馥香园等均建立了业主共建机制，本小区业主也希望在最后阶段，允许适当业主定期进场监督工程质量，让广大业主放心。

03

后续品控

03后续品控

云咏汀洲府即将进入面层阶段，广大业主目前都属于懵懂状态，有如下疑问，望中天房产、海威集团领导、项目部释疑。

- 1、云咏汀洲府有业主开放日吗，大致什么时候，怎样的形式，是全部完工后看自己家吗？
- 2、隔壁同期滨江、后期绿城进度远快于本项目，已临近交付，而云咏汀洲府目前进度较慢，是什么原因啊？
- 3、请问项目是否存在资金问题，是否按照进度剩余工程资金足额存在监管账户中？

03后续品控

4、主要公区效果究竟如何，请中天海威领导为业主打消后顾之忧，尽快提供效果图，不同楼栋因尺寸导致小差异大家都理解

1、小区西入口

2、北门入口

3、一层单元入口

4、首层大堂

5、首层及地下室电梯厅

6、主题架空层

7、普通架空层

8、电梯轿厢

9、地下室单元入口

10、地下室大堂

11、汽车坡道入口

12、车库效果

13、标准层电梯厅

14、进户门

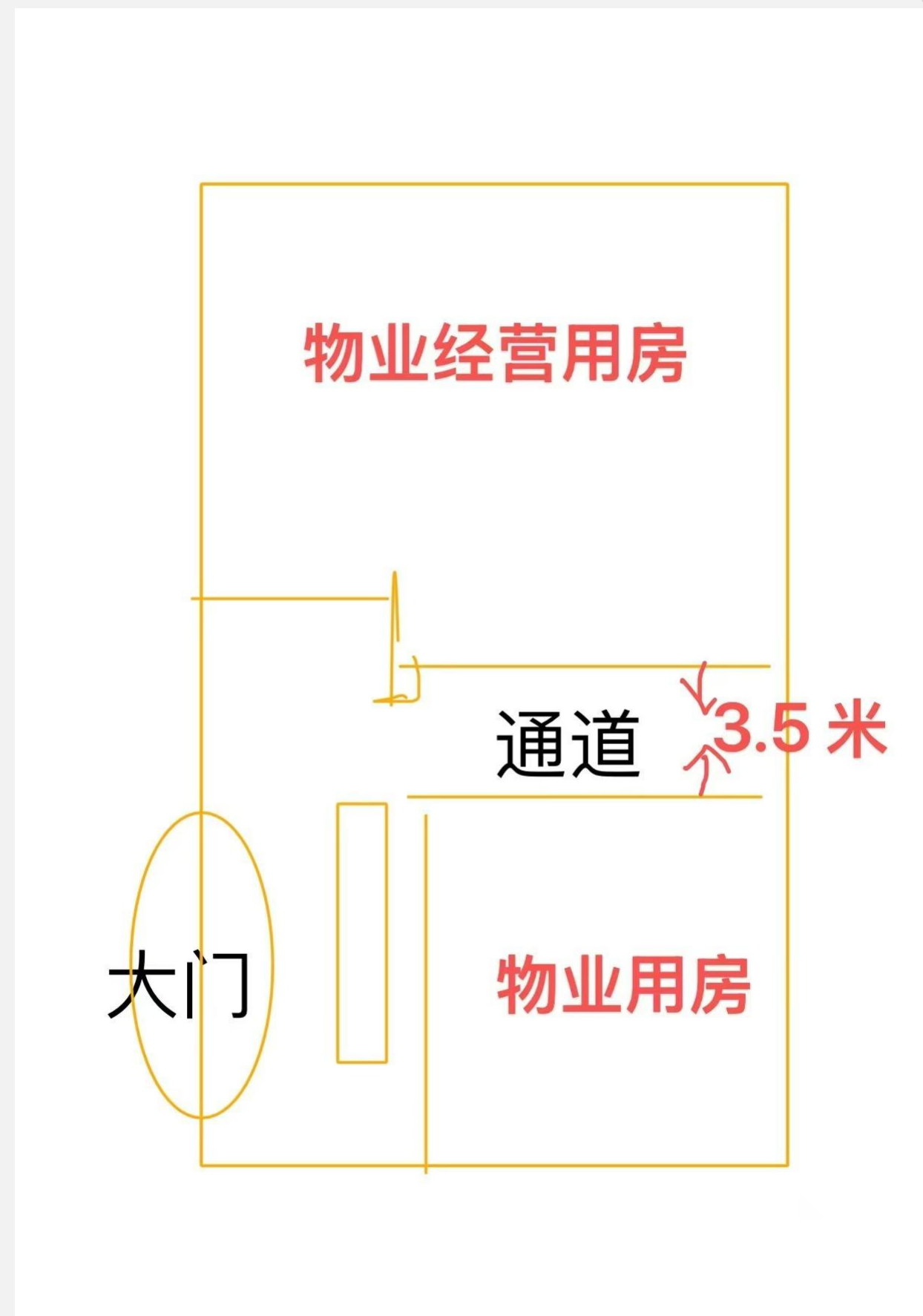
15、园林景观

丑媳妇也要见公婆，希望尽快给广大业主提供效果图

隔壁滨江叠翠迎宾府外立面铝板，送车位、送加装包，本小区啥也没有，希望中天海威集团重视云咏汀洲业主对品质的诉求，打造翁梅标杆。

03后续品控

1、小区西入口到底如何，原来豪华的售楼处拆掉后，西入口有家无门，只有这么条3米5的通道？？？？？这样的主入口，配的上定批品质三个字吗？？这设计，反人类啊！！！完全无法接受！！！！



03后续品控

2、北门入口

中天海威云咏汀洲府

我们长啥样？ ？ ？ ？ 大门不能丢人！！！！

中天海威翠璟杭颂府



中天大家悦潮云望府



03后续品控

3、一层单元入口

中天海威云咏汀洲府
(我们的单元入口门完全没有效果
图精致啊，土！，门口处的景观也
太简单了，要加强啊，这是我们的
面子)

中天拾光翠语



单元入口效果图



03后续品控

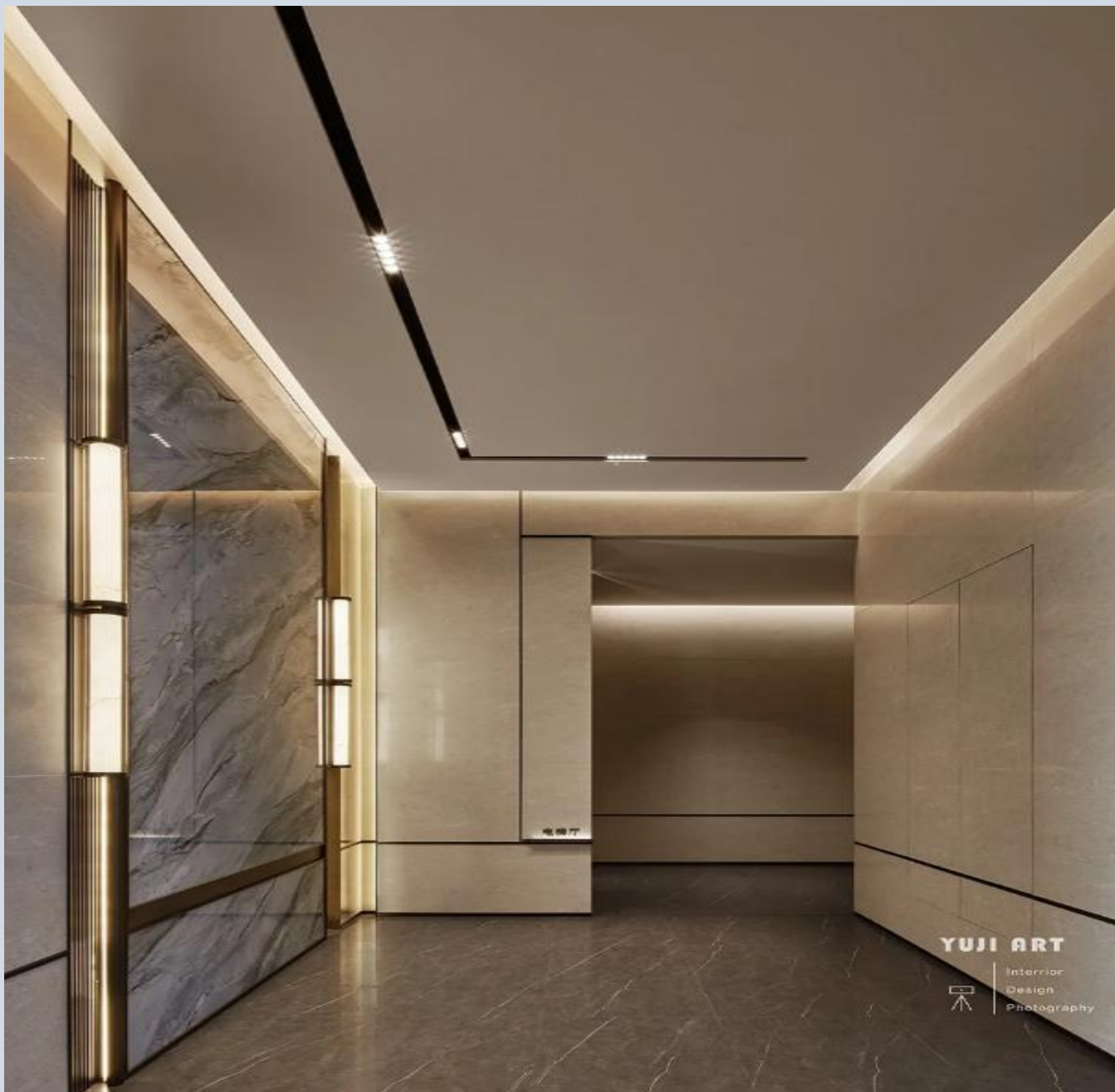
4、首层大堂

中天海威云咏汀洲府

中天海威拾光翠语

中天海威奥语拾光

我们的长啥样？ ? ? ? ? ? ? ?
不能比中天杭州其它楼盘差



5、首层及地下室电梯厅

中天海威云咏汀洲府

中天海威翠璟杭颂府

我们的长啥样？ ? ? ? ? ? ? ?
不能比中天杭州其它楼盘差
电梯所在这面墙瓷砖建议选择特殊风格，在造价差不多情况下，通过材料选型，营造背景风格，避免大面瓷砖风格单一，引起视觉疲劳



6、主题架空层

中天海威云咏汀洲府

中天海威拾光翠语

(我们 的主题架空层长啥样? ? ? ? ?)

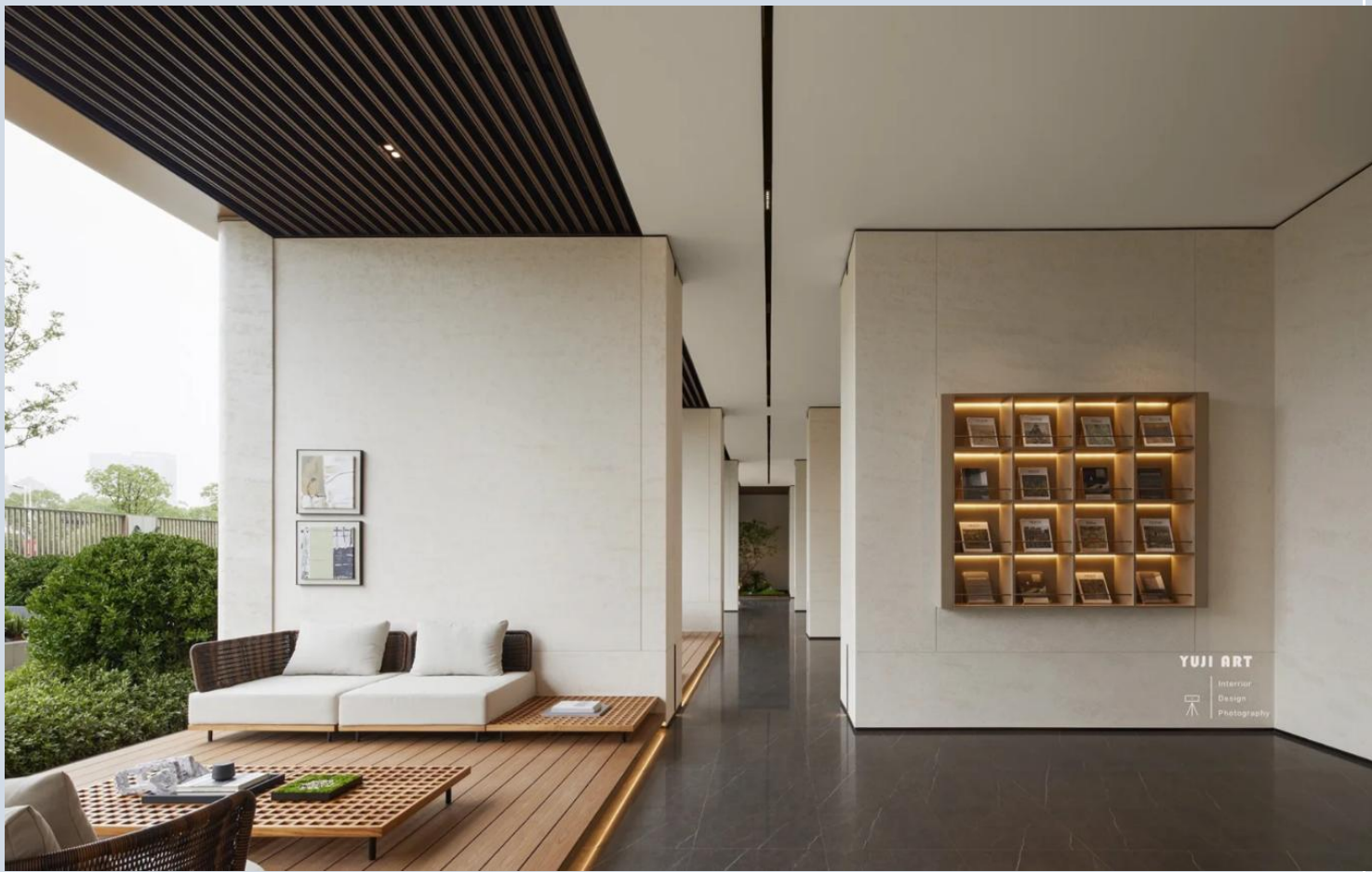


7、普通架空层

中天海威云咏汀洲府

中天海威奥语拾光

(我们 的普通架空层长啥样? ? ? ? ?)



8、电梯轿厢

中天海威云咏汀洲府

中天海威翠璟杭颂府

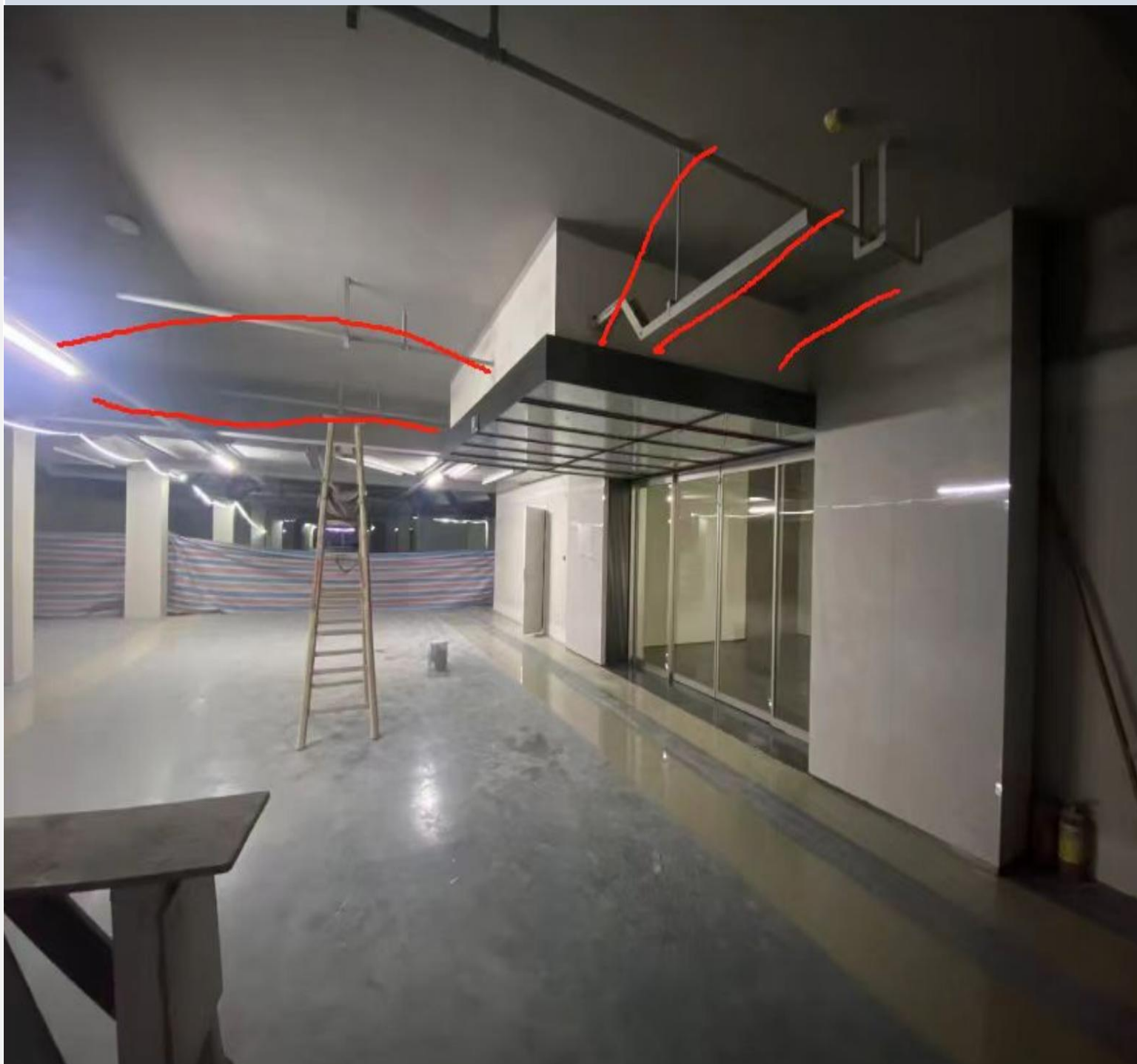
我们的电梯轿厢长啥样，电梯天天做，必须干的精致点



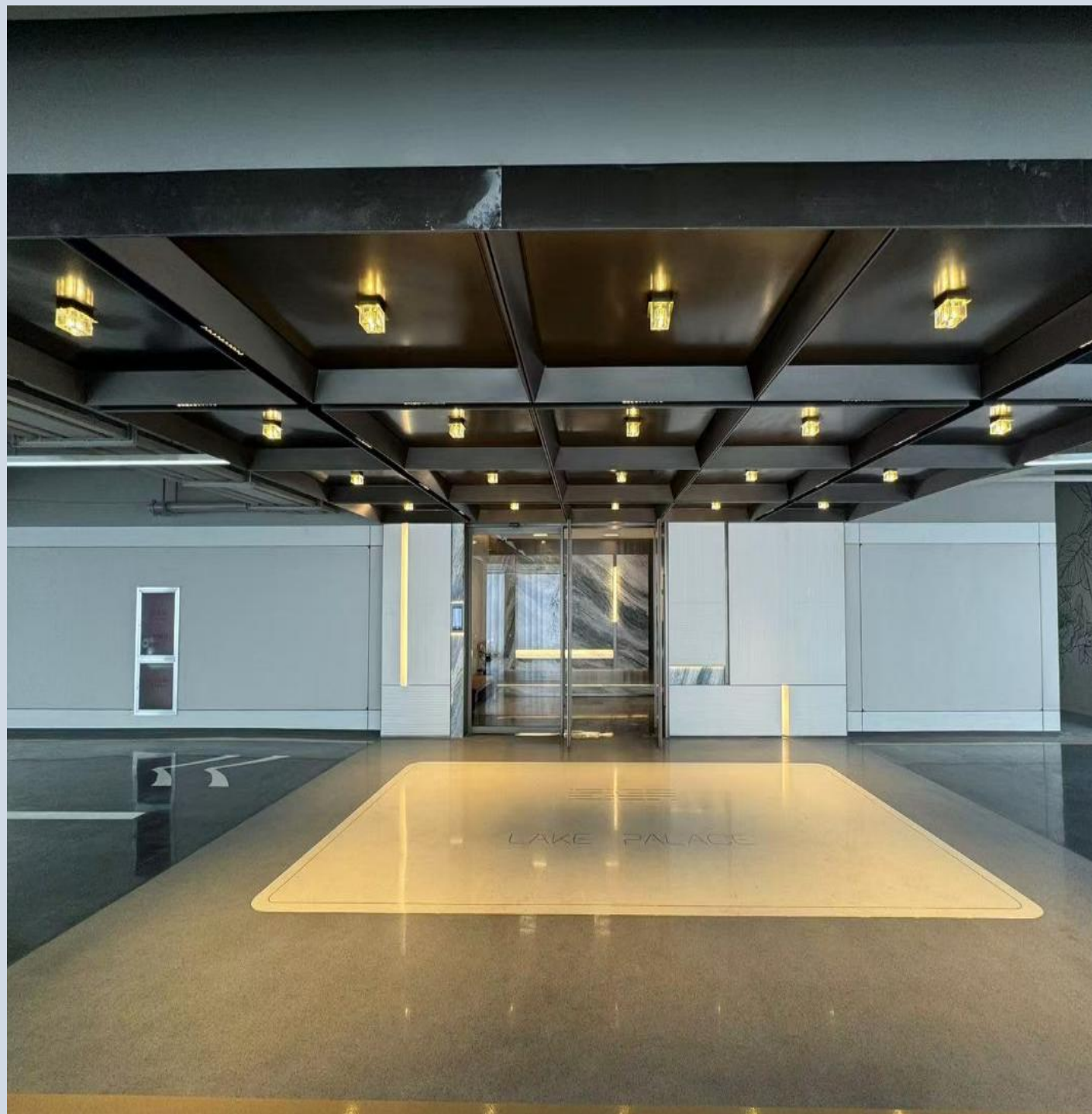
03后续品控

9、地下室单元入口

中天海威云咏汀洲府
(我们的顶这么小的吗，毫无仪式感，至少覆盖整个车道宽度啊，还要配上灯光效果)



中天海威翠璟杭颂府



中天海威奥语拾光



10、地下室大堂

中天海威云咏汀洲府

中天海威拾光翠语

中天海威奥语拾光

我们的长啥样？ ? ? ? ? ? ? ?
不能比中天杭州其它楼盘差



03后续品控

11、汽车坡道

中天海威云咏汀洲府

翁梅的招商璀璨映澜

临平的月依星河轩

翁梅最贵的车位，需要一个配的上
的坡道入口，请尽快提供效果图



12、车库效果

中天海威云咏汀洲府

翁梅最贵的车位，需要一个配的上
的车库，我们需要效果图

中天海威翠璟杭颂府



03后续品控

13、进户门

中天海威云咏汀洲府 (我们的回迁房标准) (要求做门套, 门牌, 增加仪式感)	中天海威翠璟杭颂府	翁梅招商璀璨映澜
		

14、景观

中天海威云咏汀洲府

小区重中之重（至少不能比隔壁滨江叠翠迎宾府差）
小区入口罗汉松不能少，
核心组团不能少，
单元入口需要重点打造



03后续品控

15、靠近幼儿园位置大门，做电动的大门套小门



03后续品控

- 16、天井、汽车坡道、非机动车道有做玻璃雨棚吗？
- 17、售楼处、商铺、配套用房等屋顶做假草皮或其它美化措施处理，现在看起来太难看了
- 18、加强户内精装修质量管理！！！！

致云咏汀洲府项目部：

云咏汀洲府的建设已经历时2年多，全体业主感谢项目团队这2年半日日夜夜的付出，不过同期滨江乃至后期绿城项目，工程进度均已进入收尾阶段，望项目团队加快进度，早日让大家住进满意的家，万分感谢。