

■八面来风

**北京**  
期房销售下滑逾两成

北京市房地产交易管理网统计数据显示,11月,北京市期房网上日均签约463套,日均签约面积59963平方米,同比分别下降20.7%和22.5%。其中,住宅日均签约363套,日均签约面积44184平方米;同比分别下降24.7%和21.5%。与此同时,新开盘项目整体均价为14966元/平方米,环比微降0.14%。

统计数据显示,11月,北京共有45个住宅项目开盘销售,其中纯新盘上市6个,其余为老项目后期;新增供应面积达107.7万平方米,同比上升18.4%。从开盘的物业类型来看,11月北京有25个普通住宅项目,新增供应面积54.2万平方米,占开盘项目总面积的50.3%;公寓项目16个,新增供应面积49.2万平方米,占45.7%;别墅项目4个,新增供应面积4.3万平方米,占4%。

**深圳**  
部分楼盘大幅度降价

深圳近日部分楼盘又出现价格松动的趋势,特别是一些新建楼盘,价格出现每平方米千元左右的下调。但是看的人还是比买的多。

据了解,深圳盐田区的一个楼盘大幅度下调销售价格,从一期均价16000元/平方米,到二期均价13000元/平方米,每平方米便宜了3000多元。选择降价策略的不止一家,深圳宝安区松岗的一个楼盘甚至推出了5000元/平方米的超低价格。中原地产深圳公司总经理李耀智说,“年底降价促销主要是部分地产公司需要回笼资金。所以对于一些条件不是很好的户型愿意提供一个优惠的价格。”

**上海**  
上月二手房指数回暖

上海二手房市场经历10月的低迷后,11月出现回升。上海二手房指数办公室公布的最新统计数据显示,2007年11月,上海二手房指数为2185点,较10月上月上涨96点,涨幅为4.61%,涨幅仅次于今年8月的年度高点。卖方盲目跳价现象有所收敛。

# 外墙内保温究竟该用哪种材料?

新节能验收标准为业主维权提供了依据

“现在的新房子做墙体保温时,一般不是用保温板做外墙内保温,而是用保温砂浆,为什么我才拿到的房子的外墙内侧用的是挤塑板保温呢?这种做法合不合规呀?”近日,面对收房时遇到的这一疑问,读者陆女士拨通了快报《金楼市》免费验房热线。她的担忧是否有必要?业主收房时该如何进行节能验收?专家认为,在房屋质量已得到普遍重视的市场环境下,商品房的节能验收无疑也是业主收房时最需要留心的地方。

**[业主疑问]**  
外墙内保温能用挤塑板吗?

近日,读者陆女士接到了开发商的收房通知书后,特地邀请验房师前去验房。结果验房师发现,别人家房子的墙体保温使用的是保温砂浆,而她家的房子采用的却是通常被用在墙体外侧保温的挤塑板。

“从目前的建筑节能规范来看,这一做法似乎也没有明显违规的地方,但目前市场上很少见。”验房师表示。

陆女士告诉记者,当验房师拿着空鼓锤轻敲室内墙面时,墙面发出的声音和敲打普通水泥墙面的声音明显不同,仿佛是敲击木板发出的声音。验房师在对室内各面外墙进行检测后,证实这是因为开发商建设房屋时采用了挤塑板来做墙体保温。据记者了解,考虑到区域气候的日照和气候特点,江苏省内新建商品房墙体节能方面采用的基本是外墙外侧保温和外墙内保温两种技术。外墙外侧保温使用的多是挤塑板和保温砂浆,外墙内侧保温多使用保温砂浆。

**[专家解说]**  
使用面积与装修将受影响

这种节能做法究竟有哪些负面影响呢?南京验房师丁渤认为,虽然并没有相关规定要求开发商建房时,外



漫画 俞晓翔

墙内侧保温必须使用保温砂浆,但像陆女士家这样采用挤塑板做外墙内侧保温,至少会给业主生活带来两方面的负面影响。

首先,这种节能设计会缩小业主的室内使用面积。他给记者算了一笔账,陆女士的房子是147平方米的三房,外墙的合计周长至少40米,假设挤塑板加外面处理层的厚度按照5厘米计算,室内所减少的面积就是2平方米。其次,在墙体内侧采用保温板,势必影响装修。他分析,房屋墙面装修时开膛,局部打洞,进门的地方做鞋柜,墙面固定踢脚线、窗帘盒等装饰建材时,都需要在墙面上打洞。但是,由于保温材料(尤其是挤塑板)都是由疏松介质构成,其粒子之间不可能像砂浆一样紧密,强度自然也不会太大。因此,陆女士家的

墙面装修时,即使用足够长的钉子和木塞,也难以保证固定饰物的牢固度,而且肯定会破坏保温板,影响房屋的保温效果。

南京巨功节能研究中心张成功告诉记者,由于陆女士家所在的建筑是超高层建筑,节能设计要经过专家的论证。这种论证主要从安全性角度考虑,比如建筑地基承重能力以及高层建筑防火要求等。在他看来,开发商使用挤塑板做外墙内侧保温可能就是出于这种安全性的考虑。但技术角度上并不提倡这种节能。首先,挤塑板本身就有污染隐患,在室内长时间风化后会释放有毒气体,实际保温效果也会减弱。其次,做内侧保温时,墙角的冷桥和热桥问题很难解决,如果处理不好,室内以后可能会出现受潮并发生霉变现象。

快报记者 刘果

■信息速递

**明发滨江新城**  
三期江景名宅颇受关注

明发滨江新城以其磅礴的造城气势、优越的一线江景、优质的教育配套、便捷的社区交通、高额的升值潜力……一经推出即受到市民的热烈追捧,每天保持近十套的销售速度。明发滨江新城以220万平方米的宏伟规模雄踞在长江岸边。明发以其临江第一排的优越所在,在其规划的江景房中,坐拥2.4公里得天独厚的黄金岸线,坐北朝南依势而建。目前在售主力户型为97-140平方米左右,把江景房的巨大升值空间留给远见卓识者。

据悉,实验幼儿园·明发分校已陆续开学,已有业主的孩子先期入学。社区公交每10分钟一班,直达南京市中心鼓楼广场。同时,根据南京地铁三号线规划,浦珠路站紧临明发滨江新城三期,预计2008年动工。建成通车后,将与一号、二号等线路实现换乘。社区与鼓楼医院成功签约,建成后将引入鼓楼医院·明发滨江专家门诊部。明发滨江新城还整合20余万平方米大商业,建设成具有鲜明滨江特色的时尚商业中心。

**明发外滩中心**  
引来百名餐饮老板关注

12月16日,将有一场别开生面的对话会在南京江北举行。据悉,这场对话会汇集了南京近百名餐饮业和明发外滩中心百余位业主。他们汇聚一堂共同探讨如何做大江北餐饮蛋糕,互利双赢,可谓南京餐饮业的一大盛事。明发外滩中心自开盘以来就备受关注。开盘当日更以逾100套的数字,逾亿的销售额刷新了南京商铺销售纪录。据调查,回报、人气、前景、配套、地

段等,是人们普遍关注明发外滩中心的原因所在。目前,明发外滩中心倾情推出美食街区,全力打造目前江北美食天地,做大江北餐饮蛋糕,满足江北百万人口的需求。

“外滩中心的这条美食街将包括各种大餐小吃和各地菜系。”明发外滩中心工作人员介绍。滨江新城内还有学校、医院等公共设施,消费层次需求多样。”

**世茂·香槟湖**  
承办常州首届香槟文化节

12月8日,一场由常州国家高新区管委会、中国世界民族文化促进会联合主办,世茂·香槟湖承办的中国·常州首届香槟文化节开幕式隆重举行。

世茂·香槟湖,150万平方米城市地王坐落于新北区核心CBD,占据350亩浩瀚湖面和89万平方米原生湿地。世茂·香槟湖特别邀请了全球十大建筑设

计公司之一的澳洲柏涛担纲设计,于开发之初探访世界五大水镇,并最终选取了法国安纳西小镇、意大利托菲诺、威尼斯作为开发的样板。整个项目依水而建,临水而居。150万平方米超大规模,涵盖高层、小高层、Townhouse等多种住宅形态,写字楼、大型购物广场、商业街、学校等配套于一体。

## 市区 / 现房 / 电梯 / 精装修

### 总价27.8万起酒店式公寓

◇ 12月15日北城新天地新推十套精选投资公寓 包租一年,即买即收益!

◇ 中央门商圈核心地段! 40-170平米临街旺铺火热租售中,坐享稳定回报

◇ 销售热线: 025-83001415 83001417

地段 地段 还是地段

民族公寓

84219130

项目地址: 丰源路183号民族大厦一楼大厅  
全案代理: 南京中星

正式开盘

12月18日

开盘期间更有惊喜优惠

新街口, 绝版区域, 地段价值无以复制, 市中心一公里生活圈满足您的各种需求。

民族公寓, 品牌精装修, 全部采用环保材料, 让您拎包即可入住, 民用水电, 宜住宜商。