

淘房周刊 Estate

买老旧二手房应关心抗震性能

5月12日,汶川发生了8.0级大地震,当时南京很多高层建筑都有震感。一些业内专家提醒买房人,要关注房屋结构的抗震性能,特别是一些房龄较老的二手房。

[记者调查]

买房子时 几乎没有人关心抗震性能

日前,记者在华侨路交易市场随机采访了几个购房者,他们之中有的正在过户,有的正在咨询相关政策问题。可是当记者问他们有没有考虑到房子的抗震性能的时候,他们都约而同地摇头。在这些购房人的心中,最关心的还是价格和地段。

信息,极少有人去看房屋的结构究竟是什么。事实上,在二手房的产权证上,有一栏明显记载着房屋的结构:砖混、框架,还有框剪结构,等等。东南大学土木学院王景全博士告诉记者,房屋的抗震性能与结构形式密切相关,一般高层、小高层房屋以框架及框剪结构为主,多层房屋则以砖混结构为多。

砖混结构 结构大改过的抗震性较差

据王景全介绍,上世纪的一些老房子在建筑过程中,普遍运用水泥预制板,因为整体性差,遇到强震就容易散架。现在的房子在建筑过程中普遍运用的是现浇板技术,抗震性能要强得多。那么南京的一些老房子的抗震性能又如何呢?

墨子不动产总经理王小军告诉记者,据一项不完全统计,南京主城区60%的房子都是1990年以前的老房子,这些房子多数都是砖混结构,砖混结构的房子抗震性能相对较差,当然这并不代表所有的砖混结构的房子都不抗震。

王小军说,过去因为缺乏规范,很多老房子在装修时都进行了大的结构改动,特别是一些砖混结构的房子,很多墙体被打掉进行改造,比如把阳台打通,把厨房墙打掉,等等,这些会影响房子的抗震性能。王小军提醒买房人要看清产权证上的户型图,并且与实际房屋对照,看有没有改动的地方,如果有改动就要特别注意了。

王景全博士解释说,过去砖混结构的房子其实也有抗震要求,但设防标准相对较低,所以这些老房子容易损坏,经不住震。他还补充说,无论是多

层,还是小高层或者高层的房子,只要是按照国家抗震规范要求设计的,都具有一定的抗震性。只不过,《抗震设防标准》是在2000年重新修订,正式规范2002年才出来的。也就是说,2002年以后的房子都是按照新的抗震规范设计的,要求相对要高。南京地区的抗震设防强度是7度。

总体而言,框架、框剪结构、剪力墙结构的房屋比砖混结构的房屋抗震性明显要强,这些结构的房屋多数是次新房,所以单价会比老房子普遍贵500-800元。

把握六点 买一套抗震性能好的房子

事实上,房子是何种结构、什么样的房子最抗震,这是一些非常专业的问题,普通人很难在短期内彻底搞清楚。不过,王景全博士提醒说,还是可以多留些心眼,尽量避开那些抗震性能差的房子,他给出了以下一些具体建议:

- 1. 房子若是砖混结构,尽量不要挑那种开间太大的。
2. 底层设置大空间房屋,比如一些开发商底层全部建设

成为架空层,这样的安排虽然让小区通透性增强,但是抗震性能较差,应引起注意。

- 3. 不管哪种结构,那种上下使用功能不一样的结构对抗震都有不利影响。比如一栋写字楼,中间有一层开的是饭店,整层都是大空间,需要设置转换层,结构沿高度方向发生刚度突变,是个薄弱环节。
4. 有地下室的房子(特指那种从上到下含地下室在内

建筑格局不变的)抗震性更好一些。

5. 尽量选择平面布置简单、规则、对称以及结构构件沿高度布置连续均匀的结构。那些为了追求美观而将建筑立面做得异常复杂,或是刚度、质量很不均匀的建筑从抗震角度看都不可取。

6. 最后一点,选择楼间距大的房子。

快报记者 费婕

活动预告

“快报淘房社区行” 31日开进宁海路

百余套学区房供您挑选

“快报淘房社区行”活动推出以来,以其方便、贴近的做法,深受广大市民的认同。据主办方相关负责人介绍,下周六(5月31日),快报《淘房》周刊将携手泰丰置业,把“快报淘房社区行”活动开进宁海路街道社区。

“本次活动最大亮点是,主办方推出了100余套学区房。”这位负责人告诉记者,这批学区房分布在北京东路、汉口西路、宁海路、永庆巷、拉萨路等周边居民小区,面积在40-120平方米不等,挂牌价在38万元至150万元之间,房龄大多是上世纪80后、90后。同时,一些热门地段的二手房以及地铁一号线、二号线附近的房子,在本次活动中都将展示出来,房型有单身公寓、二室一厅、三室二厅,更有四室二厅的超大户型。房源主要分布在江宁区、建邺区、鼓楼区、白下区和秦淮区等。

本次“快报淘房社区行”活动当天,不管你买不买房子,来了就会有收获。据介绍,本次活动各二手房中介机构还将专门派出资深房产经纪人、职业房产评估师到现场,为社区居民免费提供房屋买卖咨询、代理、房产评估、理财等服务。活动主办方还特别邀请了律师、验房师等在现场指导,帮助购房者解决各种房产纠纷,并提供法律咨询。

快报记者 陈勇民

资质证号:001121 苏商房产 租房管家 房源热线:13851776672 地址:丹凤街恒基公寓2幢三单元1302室 出租 包租 套房 各类房 66703786 聘业务员 20名 51568763

特别推荐 别墅 鼓楼区 二条巷 华阳佳苑 东海中学 东柏果园 上海五台山 苏乐花园 三牌楼大街 新金花园 金陵大公馆 工人新村 莫愁新寓 广州路 铁路北街 汇林绿洲二期 裕华新村 夫子庙 阳光嘉园 幕府佳园 中央北路 侯家里小区 方圆绿茵 匡芦路多套 校门口1号 杨公井 五塘村 金城花园 亚东城 特别推荐 别墅 鼓楼区 二条巷 华阳佳苑 东海中学 东柏果园 上海五台山 苏乐花园 三牌楼大街 新金花园 金陵大公馆 工人新村 莫愁新寓 广州路 铁路北街 汇林绿洲二期 裕华新村 夫子庙 阳光嘉园 幕府佳园 中央北路 侯家里小区 方圆绿茵 匡芦路多套 校门口1号 杨公井 五塘村 金城花园 亚东城