

金楼市 周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

房子抗震 你不得不知的一二三

自汶川大地震后,房屋抗震性已成为买房人除地段、房价外关心的又一大要素。你是否知道自己房子的抗震性究竟如何?除普通住宅外,非普通住宅如超高层、挑高以及别墅这类房子的抗震性又如何?且听专家怎么说。

业内爆料

为节省成本提高利润 开发商打抗震擦边球

据《建筑抗震设计规范(GB50011-2001)》规定,南京地区的抗震设防烈度为7度,设计基本地震加速度值为0.10g。

虽然国家规范有明文规定,但是南京民用建筑设计院一位房屋结构方面的专家告诉记者,“不排除有部分开发商,为节省成本提高利润,想尽办法对设计好的施工图进行‘优化’,导致图纸都只基本满足或者满足规范的最低要求,这部分开发商打的就是规范的擦边球,你不能说他违反了规范要求,但他们的做法确实对房子的抗震性有一定影响。”

他举例说,比如房屋的楼板配筋、梁的配筋,设计院在做设计时总是在满足规范

的基础上再增加一些,而开发商拿到图纸后就请人去看,只要满足规范的最低要求就可以了,这样可以节省不少钢筋,是一笔巨大的支出。

他透露说,现在开发商很重视房屋每个平方米需要多少公斤钢筋,事实上,钢筋的多少对抗震性能的影响不小。开发商这样做的结果就是“抗震性能基本满足”和“抗震性能好”之间的区别了。

记者了解到,目前国家已有规定,房屋设计要满足当地抗震设防烈度要求,除特殊建筑外,一般建筑不需通过抗震专项审查,普通房的抗震审查已包含在施工图审查之内。对此,东南大学土木工程学院曹双寅教授表示,准确地说,只要是按照国家规范设计,且通过正常的建设程序进行过程控制的房子在抗震方面应该都没问题。

拨开迷雾

摩天大楼的抗震有保证吗?

近年来,国内各大城市竞相争建超高层建筑,在世界摩天楼排行榜中,不少超高层建筑都出自中国。就在南京,眼下的超高层在鼓楼就有江苏第一高楼绿地广场,河西还有金奥大厦,未来,还将会有更多。

南京民用建筑设计院专家介绍,国内不少超高层都是被当作城市的标志性建筑在建设,所以往往在设计上追求新立异,造型奇特,大跨度、大开间、大悬挑等对抗震不利的设计都在运用。那么这些摩天大楼的抗震性能保证吗?

“想好看,安全上就要牺牲一点,如果要好看又安全,就要有更多成本投入,有时可能是成倍的成本。”江苏省交科院朱晓文博士说,不存在哪种结构好或者不好的说法,关键在于按什么抗震等级来设计,还有就是施工质量如何。

“超高层建筑的抗震完全不用担心。”曹双寅教授表示,“从江苏来看,江苏省

早就对超高和超限(特指异型建筑,太宽或太窄的建筑)这两类建筑进行抗震审查,省建设厅有专门的抗震审查小组,都是由抗震专家组成,这两类建筑的设计图纸审查通过后才能施工,所以抗震性完全不用担心。”

挑高户型抗震性会降低吗?

挑高4.8米,4.9米,4.95米,5.2米等等户型最近在南京楼市也是层出不穷,这些挑高户型交付之后往往会隔成两层使用。除了超高层,不少购房人还担心挑高户型的抗震性能。曹双寅教授坦言,“首先,在同等条件下,平面布置越复杂的房子,对抗震越不利;其次,在同等条件下,层高变化不同的抗震性较弱。”他解释,所谓平面布置复杂,主要就是屋内的墙体尤其是承重墙的分布要均匀,不能东侧多西侧少,这样整个房屋的稳定性就差不经震。不过他也表示,如果开发商在设计之初就注意到这些问题并针对性地采取加强措施,挑高房屋的抗震性也会有所提高。

延伸阅读

哪些房子最抗震?

全钢结构 近日,记者发现,位于中山路上的地铁大厦和位于中央路上的锦盈大厦都采用了钢结构,朱晓文博士告诉记者,一般而言,在所有的房屋结构中,钢结构的房屋其实抗震性最佳,因为钢本身的韧性强,但是完全钢结构的建筑成本要高得多,非一般开发商能够承受。

别墅 别墅的抗震性得到了曹双寅教授的肯定,理由是,同等条件下,抗震性与房子的重量相关,重量越轻的房屋抗震性越好,而且因为楼层不高,地震发生后别墅这样的低矮房屋还非常容易逃生。

带地下室的房子 带有地下室的房子因为深度加强了,所以对抗震有利。换言之,专家介绍,建筑结构竖向不规则,形成所谓的“软弱层”或“薄弱层”,如以前砖混结构时期的底商,现在小区里常见的底部架空结构以及大量的上部为住宅底部一层或几层为商业或者其他公共设施的空旷结构。这类建筑在历次大地震中普遍遭到严重破坏甚至倒塌的例子数不胜数。 快报记者 费婕

本期导读

■ 聚焦河西
300万平米商业
河西消化得了吗
B36-B37版

■ 团购活动
东方天郡
优惠 1%-3%
B34版

天华绿谷庄园
优惠 800元/m²
B38版



招商·依云溪谷二期臻品预约 5.31 试驾宝马·品鉴依云



联袂打造名车视觉盛宴, 体验顶级尊贵享受

活动时间: 2008年5月31日 13:30-17:00

活动地点: 招商·依云溪谷会所(仙林大道与汇通路交界处)

活动内容: 宝马名车试驾 宝马靓车展示 音乐品酒会 依云样板房鉴赏



尊贵热线: 025-8472 9188

◎品牌观: 百年招商实力打造, 依云系列别墅成熟作品 ◎区位观: 紫金东麓·大学城南, 江苏城市新区, 绿林、文雅之地 ◎规划观: 二期容积率仅0.46 ◎景观观: 赏古典主义建筑风情 ◎怡景观: 近6万平米山林公园, 2万平半湖景资源 ◎生活观: 4800平米依云国际会所、游泳池、儿童戏水池、高标准幼儿园、网球场、网球场 ◎配套观: 紧邻仙林核心商业区及地铁二号线仙鹤路站, 周边南京外国语学校、南京国际学校等名校林立 ◎服务观: 国家一级资质物业公司招商局物业全权服务 (宁房预售证2007021774号)

现场地址: 仙林大道与汇通路交汇处
(仙林外国语学校西侧)

