



[关注“建筑寿命”系列报道之二]

上周,《金楼市》就现有危旧房为啥只有30多年寿命进行了报道,不少读者打来电话参与讨论。记者发现,读者最关心的是,如今大家抢着购买的商品房寿命究竟有多少?不会真的只有30~40年吧!就此,记者向南京建筑安装工程质量监督站以及民间验房师等多方求证,居然很难得到一个正式的回答。房屋的原定设计寿命是50年,但是否能“活”到50年却变成了一个谁也说不准的事。

新盘寿命几何?没人敢说!

挖路、沉降、偷工减料,商品房意外难防

房屋都有设计年限

就新建楼盘的质量及寿命,南京建筑安装工程质量监督站工作人员一听说记者要采访“建筑寿命是不是30年”的问题,立马一笑:这是个误会。住建部官员讲的是这些寿命30年的房子是被拆迁房,70年土地使用的房子用了不到一半年限就被拆,主要的问题可能还是规划“朝令夕改”。并不是房子本身质量不行,到了30多年就非拆不可。

如果没有遇到拆迁,如今这些新建楼盘又能有多少年寿命?就此,质检站工作人员告诉记者,房屋都有设计年限,但具体是多少却不愿明言,只说网上这

些都能查到。实践中是否能达到?该部门表示自己也很难回答这样的问题,“相关的统计也并不完善。”

建筑总体质量较好

记者咨询了南京验房师丁渤,他告诉记者,房屋都有设计安全年限,住宅为50年。这个在目前采用的“一房一验”验收体系中,贴在每户人家的房屋中的单子上都有说明,房屋交付时给购房人发的使用说明书里也有注明。“50年是理论数据,实际上房子到了50年并非就一定不安全,只是需要鉴定一下,看看是否需要加固以后继续使用。”

可购房人们最担心的是:房子会不会因为开发商偷工减料

或其他原因中途减寿?就此,丁渤表示,从他的所闻所见来看,南京建筑总体质量较好,大部分都能达到设计水准。可是“楼裂裂”、“楼歪歪”的事情也不是完全能杜绝。他当天刚验的一家楼盘底层在浇筑混凝土的结构里应当有钢筋,但挖开来一看,里面却没有钢筋,这样的房子绝对短寿,最差的1~2年内就会出现安全隐患,就需要加固。

“折寿”原因各不相同

更多的房子在“中年”、“青年”时“折寿”是因为附近开路、造高楼挖深坑导致的不均匀沉降,这样的现象在如今的城市里并不少见。去年9月,南京下关区

姜家园187号百花小区内一处民宅竟然出现了主卧室三面墙开裂,而且最大裂缝竟能伸进手掌。南京市房屋安全鉴定处的报告中写明,地基不均匀沉降是导致墙体产生裂缝的主要原因。购房人回想起,2006年夏季到2007年初,他家东面的护城河在改造过程中修了一条路,一直修到一楼门口,把原先做地基的大石块挖掉了,护坡失效是导致房屋开裂的主要原因。

购房人花了上百万的积蓄贷款买房,房子的质量、寿命却仍有这么多不确定因素,出了问题购房人想要维权还困难重重,这样的现状的确值得深思。

快报记者 孙洁

好的物业管理让建筑“延年益寿”

一般来说,物业管理都是在建筑工程生命周期的最后阶段才进场。但为了保证建筑寿命以及未来物业管理的更好推行,物业管理参与到建筑物生命周期的各阶段将是未来的必然趋势,物业管理对于建筑寿命究竟有多大影响,《金楼市》特意邀请到了中国人民大学制度分析与公共政策研究中心研究员舒可心,着重探讨物业管理与建筑寿命的关系。

物业管理有益建筑寿命

对小区来说,有无物业或者物业的好与差对建筑的使用寿命有多大影响?舒可心告诉记者,建筑物设计寿命,分结构寿命和附属设施、设备的寿命。物业管理,主要作用是通过定期维护来实现附属设施、设备在其寿命期内的正常运转和尽量延长其寿命(延长大修周期),为业主减少设备、设施重置的开支。“这一点,很多业主还没意识到,因此他们对物业管理不重视。当然,最终倒霉的是业主,因为他们要为重置附属设备、设施支付成本。”

舒可心提到,由于有外墙保护等原因,只要建筑设计符合国家规范,材料符合国家标准,施工符合国家质量要求,建成后不人为拆改,其寿命是可以很久的,百年也没有问题。而其中的设备、设施(如电梯、水泵、照明等)则在一个建筑结构周期内可能要至少1~2次重置。物业管理,则是综合保护、看管建筑物结构的安全和运转,养护附属设备、设施的工作。当然,如果任由业主拆改承重墙,挖掘地下室等破坏结构的行为,也会影响建筑物的寿命。

业主重视才是解决之道

在一般的地产开发中,项目开发一般只有短短两三年的时间,而物业管理工作则长达七十年,甚至上百年。就有人曾把物业管理称之为房地产的第二次开发。因此有人提出,考虑到日后的长期运行问题,在楼盘完工验收时物业管理公司也应参与进来。

舒可心表示,真正解决这一问题,最终还需要充分引起业主的关注。建筑物的建设是严格按照国家标准进行,全部资料都要在建筑物交付时随同《使用说明书》等转交给业主。现在的问题出在一群业主分割购买的房屋,开发商应该把这些资料交给业主的组织——业主大会。在美国,业主大会要求开发商在房屋销售前就必须组织好,而在国内,这个问题则突出得多、复杂得多。表面上是小业主的权利被侵犯,而实际上是小业主不行使组织起来的权利来接收开发商应该移交的重要档案和验收资料。“一栋建筑物,当然应该考虑长期运行。但谁最该考虑这个,不是政府,不是物业服务企业,恰恰是业主自己。”舒可心最后指出。快报记者 葛九明



业主应重视物业管理,考虑建筑物的长期运行

快报记者 路军 摄

(上接 B33 版)

模式二:第三方立场讲话,容易被接受

可是,网络营销的重要性现在在很多开发商都注意到了,他们常常派媒介管理人员专职维护论坛,既然有了他们,开发商为什么还要聘请专业的网络营销公司呢?自己的员工去管论坛不是更可靠?

“非也、非也。”一位开发商告诉记者,专业的网络营销公司告诉他,开发商的员工由于长期受公司文化熏陶会有天然的偏向,同时出于对上司及公司的尊敬,有些话不敢说或不便说,在网络上几乎一张口,就容易成为业主或潜在购房人的“靶子”,轻易地就被认成是开发商的代言人,因此用他们来管理网络论坛实际效果并不好。

而网络推手们往往以此无关的“第三人”口吻出现,一会帮业主说话,一会帮开发商说话,可以分散购房人的注意焦点,起到混淆视听的作用,扭转论坛上对开发商不利的舆论,使得“路过”的网民难辨原委。

模式三:植入马甲,迅速掌握业主信息

可别小看了这些专业网络推手团队,他们还很讲求名誉,以效果取悦开发商。“很简单,在网络上名声已臭了的公司不接,不提前给我们准备时间仓促上阵的不接,不能和我们深入交流坦诚相对的不接。”

一位业内人士告诉记者,他听说楼盘交付聘请网络推手公司的开发商最多,因为楼盘交付往往都是业主维权的高发期。但聘请网络推手公司必须提前几个月就定好,因为推手们要提前准备,在论坛植入大量马甲,并用1~2个月的时间把部分“马甲”打造成在论坛有一定影响力、话语权的网络名人,这样这些“马甲”在关键时候说话才有用,才有威望去引导购房人;而且提前植入“马甲”还可以迅速掌握维权业主所关注的主要事项,通过与开发商交流说明一些问题,分门分类维权业主,弄清维权的骨干成员。“总之,推手们就是要赶在事情爆发前将危机消弭于无形,有效削弱业主们通过网上集体维权的规模。”

真假难辨

泥沙俱下拷问脆弱网络公信力

不需要大量注册资本,几乎没有风险,只需要几台电脑、三五个人就能成立一家“网络推手”公司,最早创立的时候,员工甚至可以在家上班;最早的网络营销深圳中海阳光棕榈园的收费高达16.8万元,而南京的类似公司目前也能收到10万元/家以上,专业的“网络营销”公司真可谓“本小利大”。

记者了解到,不止是房地产,网络营销公司正在替各行各业的企业提供服务,帮这些企业迅速打响知名度或使其产品变得与网民亲近。比如“贾君鹏”事件就是专业公司替某游戏产品量身定做,而南京的《房得一米》、《明天买哪儿》等饶舌歌曲迅速传遍网络,背后都有专业推手公司的身影。真正的幕后老板就是南京的两家大开发商。

可网络的天然缺陷就是“真实性”无法保证,信息太多,有用信息容易被淹没。譬如“贾君鹏”事件最后被揭露是一场网络虚无事件,难免有网民感觉被愚弄,反思网络的真实性。南京房地产的网络推手,初始阶段为博得开发商的注意和网民的信任,往往先以一种“如地产剑客”的面目出现。而当其成为一种谋生职业时,一些网络剑客为了达到个人目的,不惜充当“打手”,以此要挟开发商,也忽悠业主。在网络时代,所有人都一窝蜂变身为大侠,你吹我捧拉帮结派,网络信息实际已真假难辨,本就脆弱的公信力也面临拷问。快报记者 孙洁