

淘房 周刊 Estate

买老旧二手房应关心抗震性能

[关注焦点]

砖混结构 结构大改过的抗震性较差

“ 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人,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,他们都不约而同地摇头。在这些购房人的心中,最关心的还只是价格和地段。

记者从几个中介机构也了解到,买房人在买房过程中几乎没有询问过房子的结构问题。很多购房人在付款前都会查看两证,但是查看的也就是两证的真伪和面积等基本

信息,极少有人会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。通俗地讲,框架与框剪结构的整体性、稳固性要比砖混结构好,抗震性更强,但也要看具体情况而定,不能简单判断。

[专家建议]

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

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。

■活动预报

“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。

“本次活动的最大亮点是,

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 | 夫子庙 5/6 145m ² 豪装 设施含税抗地震 119万 66703791 | 阳光嘉园 1/11 100m ² 双南全明精装高档小区环优 89万 66706197 | 幕府佳园 6/11 119m ² 新空全明 79.6万 66703798 | 中央北路 7/7 65m ² 装修全明可入户口 98年房 41.8万 66703793 | 侯家里小区 4/7 50m ² 两室小区正在出新环境佳 36万/居 66703785 | 方圆绿茵 1/6 110m ² 精装地下室 10平 93万 66706195 | 匡芦路多套 2/7 73m ² 力大小 29中南北全明 98万 66703786 | 校门口1号 2/7 62m ² 双南管气 58万 66702996 | 杨公井 5/7 70.5m ² 双南全明 通透生活便利优 61.68万 66706197 | 五塘村 3/7 56m ² 133.84m ² 精装 双南电梯三露台 137.5万 66703787 | 金城花园 1/6 133.84m ² 新空双南南师附小 86.5万 13851442598 | 亚东城 4/14 122.4m ² 新空双南南师附小 86.5万 13851442598 | | | | | | | |
| 特别推荐 | 阳光之旅(联排) 1-3F 200m ² 新空含税有院有车位 140万 66702597 | 仙林听音山庄 150m ² 精装花园 185万 66702597 | 玛斯兰德别墅 专卖多套 新空房提供 66702597 | 东郊银河湾 联排 165m ² 地下室车库 200万 66702995 | 帝景天城(独幢) 1-2F 391m ² 半山湖景风华佳 990万 66703787 | 汇杰文庭 3-4F 155m ² 含税车位景观房 167.4万 66703787 | 汇杰文庭 1-2F 155m ² 花园超大新空含税车库 170.5万 66703787 | 汇杰文庭 1-2F 230m ² 公园景观车位含税 560万 66703787 | 海德卫城 3-4F 240m ² 公园景观车位含税 560万 66703787 | 雁山庄 独幢 230m ² 花园豪装不临街 320万 66703787 | 百家湖独幢 1-2F 232m ² 花园平红木家具含税 350万 66703793 | 百家湖独幢 1-2F 232m ² 花园 350万 66703793 | 华桥新村别墅 1-3F 164m ² 毛坯地点好 255万 66702595 | | | | | | |
| 鼓楼区 | 凤凰花园城 5层 6F 250m ² 豪装送车库 40m ² 248万 66723457 | 鸣鸣山庄 13层 130m ² 9层 7层 65.5m ² 全明精装小区好 102层 102万 15851812306 | 虎踞南路 3/6 95.5m ² 车房装修多层 10层 102万 15851812306 | 凤苑 2/7 62m ² 全明房型好特价 122万 66702995 | 义民新村 2/7 62.6m ² 装修 98房 48万 85223457 | 五塘村 2/7 62.6m ² 装修 98房 48万 85223457 | 金城花园 1/6 133.84m ² 新空双南南师附小 86.5万 13851442598 | 亚东城 4/14 122.4m ² 新空双南南师附小 86.5万 13851442598 | 天悦花园 5/5 6F 145m ² 精装送全设 45万 13912969781 | 华阳佳园 4/7 66m ² 婚装未住小 78.8万 66706190 | 峨嵋岭 1/6 59m ² 双南精装 60.5万 66706195 | 中和桥面房 73m ² 营业中点好宜 110万 66702995 | 家乐福旁 5/5 84m ² 精装 84m ² 85223457 | 宁海中学 3/7 51m ² 婚装全明 78.8万 66706190 | 金贸新寓 6/7 78.15m ² 平米 78.15m ² 66703735 | 泰达新寓 4/6 125m ² 不沿马路地铁新交便 57万 66706197 | 盐大街 6/7 75m ² 装修 96年 65.95万 85223457 | 金陵九村 4/6 71.11m ² 精装 6万 66703785 | 马群 4/6 98.75m ² 装修优价地段 66万 13912969781 |
| 二条巷 | 和会街 96年 7/7 78.09m ² 双南一北 50万 66703785 | 黄埔花园 4/7 93m ² 精装供暖品牌 117.5万 66706195 | 泰山新寓 4/6 108+108m ² 精装 110.5万 66706195 | 泰达新寓 4/6 125m ² 不沿马路地铁新交便 57万 66706197 | 江宁路 3/3 99m ² 全明精装 115.8万 66706195 | 盐大街 6/7 75m ² 装修 96年 65.95万 85223457 | 金陵九村 4/6 71.11m ² 精装 6万 66703785 | 南炼二村 3/5 55m ² 南北简装 66万 13912969781 | 天悦花园 5/5 6F 145m ² 精装送全设 45万 13912969781 | 华阳佳园 4/7 66m ² 婚装未住小 78.8万 66706190 | 峨嵋岭 1/6 59m ² 双南精装 60.5万 66706195 | 中和桥面房 73m ² 营业中点好宜 110万 66702995 | 家乐福旁 5/5 84m ² 精装 84m ² 85223457 | 宁海中学 3/7 51m ² 婚装全明 78.8万 66706190 | 金贸新寓 6/7 78.15m ² 平米 78.15m ² 66703735 | 泰达新寓 4/6 125m ² 不沿马路地铁新交便 57万 66706197 | 盐大街 6/7 75m ² 装修 96年 65.95万 85223457 | 金陵九村 4/6 71.11m ² 精装 6万 66703785 | 马群 4/6 98.75m ² 装修优价地段 66万 13912969781 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 二条巷 | 和会街 96年 7/7 78.09m²双南一北 50万 66703785 | 黄埔花园 4/7 93m²精装供暖品牌 117.5万 66706195 | 泰山新寓 4/6 108+108m²精装 110.5万 66706195 | 泰达新寓 4/6 125m²不沿马路地铁新交便 57万 66706197 | 江宁路 3/3 99m²全明精装 115.8万 66706195 | 盐大街 6/7 75m²装修 96年 65.95万 85223457 | 金陵九村 4/6 71.11m²精装 6万 66703785 | 南炼二村 3/5 55m²南北简装 66万 13912969781 | 天悦花园 5/5 6F 145m²精装送全设 45万 13912969781 | 华阳佳园 4/7 66m²婚装未住小 78.8万 66706190 | 峨嵋岭 1/6 59m²双南精装 60.5万 66706195 | 中和桥面房 73m²营业中点好宜 110万 66702995 | 家乐福旁 5/5 84m²精装 84m² 85223457 | 宁海中学 3/7 51m²婚装全明 78.8万 66706190 | 金贸新寓 6/7 78.15m²平米 78.15m² 66703735 | 泰达新寓 4/6 125m²不沿马路地铁新交便 57万 66706197 | 盐大街 6/7 75m²装修 96年 65.95万 85223457 | 金陵九村 4/6 |