(上接B33版)

“楼脆脆”之后,还有什么担心?

《金楼市》提问二

“压力差”是根本原因吗?

上海倒楼事故原因中提到,大楼两侧的压力差使土体产生水平位移,过大的水平力超过了桩基的抗侧能力,导致楼体倾倒。“压力差”能完全概括倒楼的真正原因吗?

南京一位高级工程师表示,从楼倒塌本身来看,深基坑开挖与堆土过高形成的“压力差”导致倒楼的解释说得通。通俗的解释是,一边挖坑,一边堆土,导致楼体两侧所受侧压力严重失衡,楼体基础必然向挖坑一方侧倾,假如地质情况又比较差,下部桩基承受的反方向力就很大,为此很容易倒塌。

他透露,这和上个世纪末南京一栋建筑“基坑抢险”情况刚好相反。当时,这栋楼房因为地基基础太好,开发商在没有打桩的情况下直接盖房子了,从专业角度看,往下的抗压力足够,楼体自重荷载也没问题,但是抗拔力不行。于是,在一次大暴雨后,由于地下室大量积水,观测发现整栋楼有轻微“游移”现象,最后不得不通过锚杆桩补救。

“这可视为楼倒的直接原因,但可能不是根本原因,‘压力差’导致楼倒的过程中其实暴露出许多其他问题。”不少业内人士表示,从上海倒楼事件中可以吸取的教训还有很多。

《金楼市》提问三

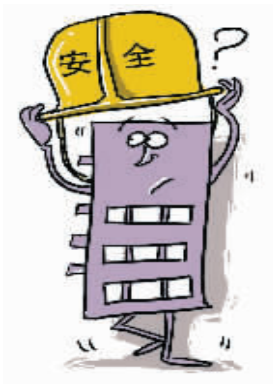
住在河西是否足够安全?

由于地质的特点,河西楼盘受到较多质疑。有业主甚至提到,住在河西的房子里,去年四川地震时都感觉很明显。那么,河西楼盘是否足够安全?

地质勘察院的工程师钟刚林介绍说,河西与南京大部分区域的地质构造确有不同,地处滨江河西地质属于河漫滩基础,为淤泥冲刷沉积而成。从表层往下一般是杂填土、淤泥积土、流沙层,因此这个板块上的建筑都要打桩,通过桩尖和侧面摩擦来实现地基的安全。

丁渤表示,在打桩基时,河西的建筑一般要打“嵌岩桩”,即桩基要打到岩层和中微风化层,具体的桩基的种类、深度因地质情况和楼层高度不同而有区别,这些在设计中有严谨的数据计算。这样打桩就是考虑到地面表层的河漫滩基础特点,要综合衡量桩端头承载、入岩后的摩擦承载以及上部的侧摩擦承载。由于“嵌岩桩”地基比较难打,工程量大,关键还是靠施工过程中的严厉监理。

地震中,住在河西高层的业主震感明显较正常,因为桩基越深,楼层越高,震感越强。 快报记者 刘果



《金楼市》提问四

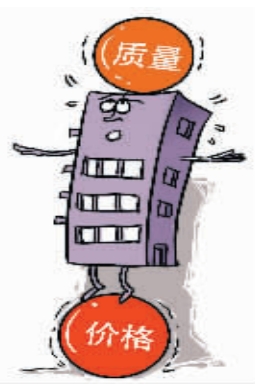
质量能否跟房价一起涨?

上海倒楼事件让大家提高了警惕,也产生了这样的疑问:这两年房价涨了很多,楼盘质量呢?南京的楼盘质量又存在哪些问题呢?

南京市建委基建处徐处长介绍说,南京房屋质量水平在全国都是靠前的,现存多是空鼓、裂缝、小范围渗水等问题。早在2006年,江苏就制定了《住宅工程质量通病控制标准》(J10687-2006),对保证商品房质量提供了规范保障。

多年的验房经验也让丁渤对于南京楼盘的质量有了较深入的了解。据他介绍,近年来,南京楼盘总体质量有了明显改观,严重结构质量问题已很少了。原因主要有:一是由于经济相对发达,房地产工程的监管力度相对较高;二是大牌开发商进入,优质施工单位也较多,整体水平在提高;三是居住品质在提升,开发商的成本投入也在加大。

丁渤透露,目前南京楼盘质量上存在的不足,是为数不多的开发商在国家强制规范上打擦边球,比如保温材料上偷工减料,比如遮阳措施不做,入户防火门不达标等。



本版漫画 俞晓翔

■楼市动态

玛斯兰德“总裁对话”观点四射 三大因素支撑顶级物业持续走热

7月5日下午,深受南京房地产界关注的“玛斯兰德100位总裁对话晚宴”正式揭开神秘面纱,宁沪两地学者、商界精英汇聚玛斯兰德会所,共同探讨“掌控资本后的人生态度”。针对当前顶级物业持续热销的态势,与会人士认为,规避通胀预期、国际热钱涌入及富豪心态的扭转这三个因素是主因,这也将支撑国内顶级物业下半年里持续走热。

据悉,本次活动由南京金陵置业、上海交大安泰经管学院、《品牌江苏》及接力中国青年精英协会等共同组办,以金陵置业总经理汪洋为代表的商界精英和以上海交大安泰经管学院院长吕巍为代表的专家学者参加了本次活动,就“精英文化”、“精英置业”、“顶级物业市场”等焦点话题进行了观点碰撞。

汪洋活动上透露,今年以来,以玛斯兰德为首的南京高档别墅迎来了销售高潮,新推的产品基本在1~2个星期内便销售一空,项目累计推出的480余套别墅,如今仅有30来套可售。他表示,纯别墅社区、南加州风情、社区文化这些都是吸引客户的产品亮点。吕巍以及著名财经栏目主持人袁岳等也提到,顶级物业热销可以说是全国的趋势,主要原因有三个方面:当前经济形势下规避通货膨胀的需要让富豪把现金流投向不动产;国际热钱涌入;当前富豪的居住心态也在发生变化,顶级物业市场逐渐打开。

另据了解,玛斯兰德最后一期的120套别墅刚获得审批,不久将公开。汪洋透露,四期产品吸取了前面三期运作的所有经验和教训,有了较大的升级和提升,花重金打造的样板间目前正在建设中。 刘果

北苑之星·臻园 惬意享受臻善生活

北苑之星·臻园一直以来以其“超高品质、超值户型”的气质,广受市场青睐,销售业绩傲然城北。

上月,臻园的最后两栋多层电梯洋房作为收官巨篇,一经推出,开盘当天即实现70%的销售率。

北苑之星·臻园,以其主城玄武区网板路以南、华飞大道以北的迈皋桥成熟商圈的生活配套资源,距地铁一号线迈皋桥站仅1000米、步行5分钟即可至8条公交线路站台、大型超市分布周边,成贤街小学分校、十三中分校的城北优质教育资源汇聚于此,让臻园占尽资源先机。

臻园的开发企业、耕耘南京近三十载的品牌开发企业——南京城开集团,自打造臻园伊始,即以尊重土地资源的气度进行高起点规划,力求打造一个满足社会中坚品质生活需求的空间。近期推出最后的两栋收官之作——多层电梯洋房的臻藏129平方米花园三房户型,创造立体生活。户型三房朝南,整体开间大,进深短,采光好;居住动线短而合理,空间利用率高;南向大面宽观景阳台、北向的入户花园的双景观空间;入户花园与玄关的“双玄关”设计,让居住的私密性更强;入户花园更是点睛之笔,可以在这个空间里做足“精彩”,亭台、鱼池、花架,直接将花草树木的美景引入室内,摆上桌椅,在这里摆花弄草,也可以荡秋千,生活之美尽显于此。

雅居乐花园 谱写大户型热销神话

2009年上半年刚刚结束,雅居乐花园以近七亿元的热销佳绩再次谱写城中大户型豪宅热销神话。

雅居乐花园臻藏湖景楼王“空中别墅”的震撼面市,带来崭新的居住体验,190m²~270m²湖景楼王拥有13.8米~15.85米“加长林肯”瞰湖面宽;270度步入式转角落地窗,室外胜景尽收眼底;南北通透、对流的户型设计,使得室温更加宜人舒适。270m²平层尊邸,拥有豪华亲情“双总统套房”设计,主卧套房内设步廊式衣帽间、私密卫生间,更有景观型休闲娱乐功能房,将别墅级的享受提升到尊贵不凡的高度。

社区周边除环绕着大型超市、农贸市场、医院和银行等完善配套外,更有1865文化产业园、宜家家居等超水准资源;大校场机场的改建,南京南站的兴建,更为城南区域急速增值。此外,雅居乐花园二期规划的活动中心、露天泳池、幼儿园、小学等优质人文配套,更将奢雅生活提升至新的高度。

另据悉,9号楼最后5套臻藏178m²错层三房限时特惠,总价最高优惠10万元,现仅剩最后一套。7月1日起,雅居乐花园启动“夜间看楼”活动,提前预约即可享受一对一尊贵置业服务。中心湖景组团上善若水157m²-172m²尊贵三房、180m²-190m²豪华四房、270m²平层尊邸,少量珍藏版上品53m²-78m²酒店式公寓,200-251m²临街旺铺实景现房发售。

苏宁·天润城 300余套房源一周内售罄

苏宁环球品牌、地铁大盘、琅琊路小学分校、桥北商业中心……苏宁·天润城自十三街区开盘以来,不断推出重大利好,一直紧紧锁定着消费者的目光,上周一周时间,狂售300余套,鉴于持续热销的状况,天润城紧急加推了180套79—81m²的金牌两房,以满足市场需要。

“学区房是我选择天润城的主要原因,就是图个以后孩子上学方便,况且琅琊路小学也是南京名校,孩子在里面可以接受很好的教育。”李先生在得知琅琊路小学分校进驻天润城后,第一时间定下了一套两房户型。据笔者观察,像李先生这样的家长并不在少数,他们都渴望孩子能进重点学校接受良好教育。

位于江北新市区核心地段的天润城,地铁3号线的开通,将连接主城和江北新市区,而天润城则成为最大的受益者之一,因为京新村站就设立在天润城的附近。拥有地铁资源不仅使天润城更加靠近市中心,而且也成为楼盘保值的砝码。除了地铁外,天润城周边还有公交131、132、136、159、鼓扬线、盐工线、盐葛线、盐滁线、盐浦线、中六线、汉六线,天润城公交总站已于2008年10月底启用。另外,天润城还设立了社区专线。

这次推出的房源均为多层,最高层仅为六楼,这类楼房的采光更好,作为此次天润城重点推出的黄金户型,A4(两房两厅一卫)81.23m²两房户型大受购房者的欢迎:舒适的两房两厅一卫,布局方正通透,动静区域分离;客厅配独立宽大阳台,落地推拉门让窗外美景一览无余;全明设计,让阳光和清风充分赋予室内;明厨明卫,使生活更便捷。