

从放线、钢筋绑扎到混凝土浇筑,每个细节都规范施工,泰和公馆——

确保每个现浇混凝土构件都合格



□记者 李国阁 文/图

本报讯 10 月 12 日上午,三川大地普降秋雨。受天气的影响,位于中州大道与莲花路交汇处的泰和公馆暂时停工。狠抓工程质量的责任意识一会儿也不能松懈,项目总经理张辰辉、工程技术负责人张家文带领相关人员到工地的毛坯房细致检查工程质量(如图),屋顶的平整度,墙、阴角、阳角的垂直度,不但目测,有的地方还要用仪器检测,他们对主体工程的基本要求是:“每个现浇混凝土构件都合格”。

“工程质量重于泰山”,泰和公馆对工程质量的要求严格有加,在业界是出了名的。这里用

的钢筋从安钢集团直接订购,每次到货后,技术人员要做认真检查,所有型号都经过千分尺测量、实验室复验合格后才使用;该工程用的是商品混凝土,这样能确保各项技术参数都达标;工程用的模板是清水模板,它比普通模板质量高了许多。另外,整个工程所用线管、水管等安装材料全部选用名牌产品。

泰和公馆工程的每个施工细节都严格按照技术规范要求进行。据介绍,从每一层的每一部位从放线到钢筋绑扎,再到混凝土浇筑,包括预埋管施工,都由甲方、施工单位、监理单位联合验收,各道程序都要达到技术标准。施工中间的每个细节、每

个节点都必须规范,验收全部合格后,方能进入下一道工序。张家文说,把一个项目做成合格工程、精品工程绝对不是一件易事,每个细节必须规范达标,施工中间必须精益求精,哪怕是钢筋绑扎中间出现的“误绑”、“错绑”等小问题,也必须坚决纠正,这样才能确保每个现浇混凝土构件都合格。张辰辉表示,搞工程、做楼盘开发,工程质量第一最重要,一定要对得起自己的良心,要对业主负责、对社会负责;一定不能辜负社会各界和广大业主的信任,所以有时宁可延长工期,也要保证工程质量。

据了解,泰和公馆的两栋 29 层高层住宅,现在主体工程已建到 15 层,预计主体工程年底封顶。

社区成熟 环境宜人 户型合理

香榭丽舍二期销售成绩喜人

□记者 曹丹

本报讯 10 月 2 日,香榭丽舍二期盛大开盘,开盘当天,前来售楼部选房的客户络绎不绝。谈起销售形势,香榭丽舍售楼部负责人告诉记者:“香榭丽舍小区一期已经完美售罄,二期刚开盘就已经热销 90%。本次又推出一栋高层,共 80 套住房,面积约 140~150 余平方米。该栋楼位置处于小区

中心,紧邻小区水景、广场,最适合全家居住,共享天伦之乐。所以自 10 月 2 日开盘至今,销售成绩一直不错。”

香榭丽舍小区位于周口市八一路与太昊路交叉口东南处,地理位置优越。小区内法式风情的欧式建筑与法桐林荫道、叠水、中央喷泉、汉白玉众神雕塑、欧式造型门廊等一系列欧式设计相映成趣,漫步其间,仿佛置身法国小城。西邻

市政千亩广场绿地,极目远望,视野开阔,是休闲养生的好场所。小区周围还有新加坡英苗幼儿园、星龙华缘幼儿园、市直一小、周口九中、一中、实验小学等公共资源。

据香榭丽舍销售人员介绍,香榭丽舍三期已经开始准备动工,以“巴黎、香槟、浪漫”为主题,倾力打造千亩公园旁观景高层阔宅美居。由于小区地理位置优越,社区成熟,三期户型将更加紧凑、更

加合理、也更适合市场需求。

“以前买房子只关注价格、楼层等,往往忽略了小区居民的素质。现在不一样了,俗话说‘远亲不如近邻’,邻居的素质对今后邻里关系及孩子的教育有很大影响。香榭丽舍业主素质高,多是事业、行政单位的员工,选择这里我很满意。”在香榭丽舍选房的刘女士道出了她中意香榭丽舍的另一个重要原因。

购买二手房之前要先学会这十六招



一、产权清晰

产权证上的房主是否与卖房人为一个人;搞清楚所卖房屋的性质;产权证所确认的面积与实际面积是否不符;验看产权证的正本而且到市房管局查询此产权证的合法性。

二、房屋结构

是否有私搭私建部分;是否有占用屋顶的平台、走廊的情况;屋内是否有搭建的小阁楼;是否改动过房屋的内外结构;如将阳台改成卧室或厨房、将一间分隔成两间;阳台是否是屋主自己封闭的,这牵涉到阳台面积应该怎么算的问题。

三、居住空间

观察房屋的内部结构户型是否合理,有没有特别不适合居住的缺点;管线是否太多或者走线不合理;天花板是否有渗水的痕迹;墙壁是否有爆裂或者脱皮等明显的问题。

四、房屋配套

打开水龙头观察水的质量、水压;打开电视看一看图像是否清楚;确认房子的供电容量;观察户内外电线是否有老化的现象;电话线的接通情况,是普通电话线还是 ISDN 电话线;煤气的接通情况;小区有无热水供应,或者房屋本身是否带有热水器。

五、装修状况

原房屋是否带装修,装修水平和程度如何;是不是需要全部打掉;了解住宅的内部结构图,包括管线的走向、承重墙的位置等,以便重新装修。

六、物业管理

水、电、煤的费用如何收取,是上门代收还是自己去缴,三表是否出户;观察电梯的品牌、速度及管理方式;观察公共楼道的整洁程度及布局;小区是否封闭,保安水平怎样,观察一下保安人员的数量和责任心,小区绿化工作如何,物业管理公司提供哪些服务。

七、居住费用

水、电、煤、暖的价格;物业管理费的收取标准;车位费用。

八、旧房历史

哪一年盖的,还有多长时间的土地使用期限,哪些人住过,什么背景,是哪种用途,是否发生过不好的事情,是否欠人钱,或者发生过盗窃案,是否欠物业管理公司的费用以及水、电、煤、暖的费用。

九、邻里情况

好邻居会让你生活愉快;在不同的时间在社区内看人来人往,通

过衣着和生活规律判断人的社会层次;拜访上、下、左、右的邻居,了解他们在此居住是否顺心;与居委会或者传达室的值班人员聊天,了解情况。

十、房屋价值

自己通过对市场上的公房的反复比较判断房屋的价值;委托信得过的中介公司或者评估事务所进行评估;银行提供按揭时会做价值评估,这个价格可以看成房屋的最低保值价。

十一、贷款条件

二手房按揭的条件是:满 18 岁,有城镇户口,本市、外地均可;能提供稳定的收入支付本息的证明;愿意将所卖的房子作为抵押,或者能提供其他符合条件的抵押;所购房屋产权所属真实可靠;支付有关手续费。

十二、产权的完整性

确认产权的完整性,有没有

抵押?包括私下抵押、共有人等等,要知道即使在法律十分完善的香港,也会出现这样的纠纷;只可相信自己的眼睛,一定要在过户完户以后才能将房款转移到原户主手上。

十三、产权交接

找双方都信得过的单位,如信誉较好的担保公司,等过户完成后,再将房款转入卖方的账户。

十四、产权的过户

必须要经市房产管理局办理产权变更手续后才算完成过户手续,有中介公司、律师、公证的保证等等都不算是完成交易过程;从买房的角度来说,一定要产权过户完户以后这套房产才真正属于你,在此之前,卖方随时可以毁约。

十五、应不应该找中介公司

公房上市采取两头把关、中间放开的政策,中间的交易过程完全由中介公司来操作;中介公司的二手房信息要比个人更全面,但是目前来看信息的准确程度还需要验证;在把你的业务交给中介公司之前应该了解:中介公司提供的服务有哪几项?是否可以帮助申请二手房按揭?买卖过程中若发生了问题,中介公司是否有义务、有能力负责赔偿损失;中介公司的服务收费标准是多少?是否能保证买到称心的二手房?

十六、了解中介公司诚信

中介公司应该提供两证:有效的工商局颁发的营业执照,市房产管理局颁发的中介代理行证书;资质证书是行业管理部门颁发的,对保证中介公司的可靠性更有作用。

(人民)

楼市调控日趋严厉 为何公众仍看涨房价

九月、十月是楼市的传统旺季,素有“金九银十”之称,而今年的楼市,却被网友戏称为“铁九铜十”。根据某网的调查数据,今年 9 月,全国 100 个城市住宅平均价格为 8877 元/平方米,与 8 月相比下降 0.03%,为去年 9 月以来的首次下降。“十一”黄金周期间,各大城市楼市成交量也依然惨淡。

随着各地政府限购、限价政策的出台,明年房价会怎样变化,成为社会关注的焦点。近日,中国青年报社会调查中心通过民意中国网和搜狐新闻中心对 4271 人进行的在线调查显示,47.2%的人认为明年自己所在城市的房价会继续上涨。

52.1%的人认为开发商暴利时代仍未结束

调查显示,对于所在城市明年的房价,47.2%的人预计“上涨”,27.9%的人估计会“下降”。

2009 年 6 月进行的调查显示,35.9%的人估计所在城市房价会上涨。这两次的调查结果表明,尽管两年来房地产市场的调控越来越严厉,但预计房价上涨的公众比例反而升高,升幅为 11.3%。

尽管一些城市楼盘量价齐跌现象时有发生,但在公众看来,目前仍是房地产开发商的暴利时代。调查显示,24.1%的人认为“房地产开发商的暴利时代已经过去”,52.1%的人不同意这种说法。

“房价没有降,怎么能说开发商的暴利时代已经结束了呢?”中国社科院金融研究所研究员易宪容认为,房价仍然处于增长阶段,只不过涨幅变小了。随着市场供求关系的变化,房价在长期内一定会理性回归,但“铁九铜十”说明不了问题。

清华大学经济学研究所副教授王勇认为,对房价走势的预期,需将一线城市与二三线城市分开来看,北京、上海等一线城市的房价有回落趋势,而省会城市、地级市甚至经济比较发达的县级市,房价则会持续上涨。

王勇认为,房价走势受两种因素影响,一是城市化进程,二是大城市老龄化问题。目前,北京这样的大城市扩展空间有限,难以吸纳更多的外来人口,“大城市”的发展路径可能会被“城镇化”进程所取代,二三线城市将以较快的速度发展,投资潜力上升,房价也会继续上涨。而大城市的老龄化问题,意味着年轻人在人口中所占比例减少,住房需求也会相应减少。

“铁九铜十”是楼市调控显效,还是刚性需求已获满足

对于楼市“铁九铜十”现象,67.4%的人认为根源在于“中国的房地产市场本身就是泡沫,必然破裂”;41.4%的人认为原因是“政府的楼市调控政策初见成效”;另有 24.5%的人选择“一线城市的高速城市化进程终结,房地产业面临发展瓶颈”。

限购、限价等行政调控,已成为不少地方政府调控楼市的主要手段。调查显示,44.1%的人表示自己所在地的政府已出台了类似的调控政策。

此次调查显示,认为此举非常有效的人占 2.4%,认为“有一定效果”的占 36.3%,两者合计占 38.7%。而认为此举对房地产市场调控“无效”的占 48.6%。其余 12.7%的人表示“说不好”。

尽管社会各界对这一调查数据有质疑和争论,但迄今为止,还没有权威调查数据公布更真实、更客观的信息。王勇认为,在这种背景下,市场供给大于需求,成交量自然会降下来。

(中青)