

权威人士话房屋抗震

答疑解惑



问:我在大学路附近有一间80平方米门面房,面临拆迁,但我不知道该如何评估房子的市场价值。如果估价的话,都有哪些程序?

律师解答:

据郑州市政府规定,拆迁评估机构应具有房地产价格评估资质(取得房地产专业一、二、三级资质)。

评估机构的选取,由拆迁人与被拆迁人约定,约定不成或无法约定的,属于分类评估,由城市建设和拆迁管理部门组织拆迁人和被拆迁人在具有资质的评估机构中随机抽定;属分户评估的,由拆迁人与被拆迁人协商确定产生评估机构的办法。

评估机构接受评估委托,应当核验拆迁人的房屋拆迁许可证。评估机构应当按照合同约定的时间和要求完成评估,向拆迁人出具评估报告。评估机构进行拆迁评估时,评估人员应当对被拆迁房屋进行实地查勘,实地查勘记录应有实地查勘的评估人员、拆迁人、被拆迁人或者授权的被拆迁人代表签字认可。被拆迁人拒绝房地产评估人员实地查勘或不同意在实地查勘记录上签字的,应当由除被拆迁人和评估机构以外的无利害关系的第三人见证,并在评估报告中作出相应说明。

评估机构应将分类评估的结果向被拆迁人公示7日,并对其作出的评估结果进行解释和说明,听取拆迁当事人的意见。拆迁当事人对分类评估结果无异议的,可参照评估结果签订拆迁补偿安置协议。拆迁当事人对分类结果有异议,达不成协议的,可委托评估机构进行分户评估,被拆迁房屋的价格以分户评估的价格确定。

(客座律师:河南国基律师事务所 凌兴高)

5·12汶川大地震牵动着全国人民的心,房屋抗震与否,抗震程度的强弱,不仅与老百姓的生活息息相关,也对业主的人身安全有着至关重要的作用。昨天,记者就房屋抗震的有关问题采访了省建设厅有关部门。

“房屋抗震与否,老百姓是不好检验的。”河南省建设厅城市规划与风景园林处处长郭凤春告诉记者,根据建设部制定的《房屋建筑工程抗震设防管理规定》,抗震不达标者最高罚3万元,装修乱打墙者最高可罚3万元。

郭处长介绍,在建筑的整个过程中,有严格的抗震执行标准,全省不同地区又有所区别。比如郑州是7.5度防震,而新乡、濮阳等处于地震带上的城市则是8度,但是,虽然对房屋的建造等级要求不一样,不过基础要求都比较高。在这方面,国家有明确的规定和限制。在工程建设之前,建设主管部门、规划部门、建委等都会按照国家有关标准对工程的前期规划和设计进行一定的要求,要求标准会贯彻在整个建筑的施工过程中。在此之后,还会在建筑工程图审、建筑施工等环节进一步检查,看是否按照标准施工。同时,地震检测部门也会同期进行监督和督促。

验房门道



何为“验房”?

答:对于大多数购房者来说,无法确切检验自己所购房屋是否存在质量问题。

业主在收房之后,如果房屋出现质量问题,并且在保修期内,可由开发商负责维修。但事实上,因为房屋存在的问题千奇百怪,并且差不多所有的房子都存在或大或小的问题,比如渗水、裂缝等,即使开发商愿意维修,搬进、搬出也会降低生活品质。所以,对于绝大部分购房者来说,请职业验房师对房屋上下、内外



砼强度取芯测试

多层和高层的设防等级是否不一样?郭处长说,都一样,只有特殊工程,如医疗等单位会提高抗震设防等级。

相关阅读:

房屋抗震,涉及多方责任

《房屋建筑工程抗震设防管理规定》(以下简称《规定》)第七和第十一条:建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、工程监理单位,应当遵守有关房屋建筑工程抗震设防的法律、法规和工程建设强制性标准的规定,保证房屋建筑工

做个“体检”,看看到底是什么状况,有否大的问题,以减低购房风险,是一个非常明智的选择。

维护自己的权益,需要有专业的房屋质量检验专业人士的帮助,从专业角度为消费者提供服务。我们就是这样的服务机构,为您检验房屋质量,出具专业的质量报告。让您的财产不再受到损失,权益不再受到侵占,精神不再受到伤害。

验房都验哪些项目?

答:1.房屋外观检验:房屋外墙装修、房屋外墙构造、房屋屋顶、房屋入口与墙角;2.房屋室外环境检验:房屋间距是否满足规划要求、房屋周边环境是否符合规划图、住区配套设施是否已配置到位、停车位等附加条件是否到位;3.房屋室内检验:房屋结构主体、房屋主要功能房间的表面、房屋门窗(或门窗洞)、房屋辅助部分(阳台、储藏空间等);4.房屋公摊部分的检验:公共门厅与过道、楼梯间与电梯间、信报箱等必备设施;5.房屋设备部分的检验:上下水设施管

程的抗震设防质量;产权人和使用人不得擅自变动,或者破坏房屋建筑抗震构件、隔震装置、减震部件或者地震反应观测系统等抗震设施。

人为损坏,产权人掏钱修

《规定》第十五和第十六条:房屋建筑工程的抗震鉴定、抗震加固费用,由产权人承担。

抗震不达标,最高罚3万

《规定》第二十四和第二十五条:任何单位和个人,对房屋建筑工程的抗震设防质量问题都有权检举和投诉;违反本规定,擅自使用没有国家标准,又未经审定通过的新技术、新材料,或者将不适用于抗震设防区的新技术、新材料用于抗震设防区,或者超出经审定的抗震烈度范围的,由县级以上地方人民政府建设主管部门责令限期改正,并处以1万元以上3万元以下罚款。

装修乱打墙,最高罚3万

《规定》第二十六至第二十八条:违反本规定,擅自变动或者破坏房屋建筑抗震构件、隔震装置、减震部件或者地震反应观测系统等抗震设施的,由县级以上地方人民政府建设主管部门责令限期改正,并对个人处以1万元以下罚款,对单位处以1万元以上3万元以下罚款。

晚报记者 梁冰

道、卫生间设备与管道、厨房设备与管道、弱电系统、智能化设施(包括室内外)、室外三表(电表、水表、气表)、其他必备设备;6.房屋主要经济技术指标的检验:房屋建设面积、房屋层高及各功能房间尺寸、房屋公摊面积、房屋其他经济技术指标。

验房报告是否有法律效力?

答:我们不能简单地肯定或否定验房报告是否具有法律效力。验房师的工作主要是为业主提供专业咨询服务,他的真正价值和作用主要在于防患于未然,是帮助购房者及时发现房屋等方面的问题,帮助业主寻找开发商,及时整改,消除产品瑕疵,把问题消除在萌芽之中,避免进入诉讼程序给业主带来更多、财、物方面不必要的浪费和消耗。再者,验房师出具的验房报告书都是依据国家标准出具的,这点五大主体也是必须依据的标准,而且目前验房师出具的验房报告书已经开始作为法律依据出现了。

(中国验房师管理协会河南分会会长 王胜育)

楼市评说



公司的住宅二期项目开盘在即,经常有朋友问我:黄斌,你们枫华置业的温哥华山庄销售情况好吗?你认为郑州的房价会涨还是会跌?

怎么回答呢?我想,事实胜于雄辩。桌面上有一份营销部门递交上来的认筹客户分析表,我认为很有参考价值。目前,温哥华广场·山庄二期的认筹客户以私企老总、自由职业人士等高收入阶层为主,大量的沟通、分析显示:他们

何时是买房的最佳时机?

枫华(郑州)置业有限公司董事 黄斌

具备深厚的经济实力,地位优越,少有空闲时间,最想拥有的就是好地段的别墅级生活。

分析表上还显示了两个很有趣的客户购房趋向。其一:温哥华山庄实行一房一价的销售政策,进入3月份以来,那些位置好、户型好,价格也最高的房子出奇地受欢迎,所受关注度远远高于中高档价位的产品。

其二,以往客户喜欢温哥华山庄,会是因为地段,或者景观规划,或者户型……基本上都会特别偏重某一点。但现在,在这份最新的客户分析表上,地段、户型、价格、配套、建筑风格的分值渐渐趋于平均,客户买房不再是“单选”确认,而是“多选”衡量。

看来,并不是所有的房地产项目都在受煎

熬,好房子永远具备强大的抗跌性,其价值、价格不会像股票一样忽涨忽落,而是“小步前进”,品质守恒。而经历了泥沙俱下、鱼目混珠的狂热购房时代,购房者,尤其是高收入的购房者越来越趋于理性,更加关注综合性价比,更加青睐于珍稀少有、无法复制、品质感强的高端产品。“我们不再冲动、感性,我们现在最关心的是性价比,是真实全面的产品品质。”透过充满数据的纸面,可以听到来自客户的明确声音。

在众说纷纭,导向不明确的时候,不妨回归基本面,探究一下问题背后的公认“铁律”。房价的涨跌方向,必然遵循地产行业的发展规律与购房者的心理规律。毋庸置疑,房地产行业将

始终是国家经济发展的重要组成部分,不可能被遏制或停滞;而消费者也必须在这个行业洗牌的时代,看清自己的需求等级以及心理承受能力。

前几天去成都,发现那里的房价去年年末还是8000元,现在已经涨到了1.1万,而且还不好买,需要排队认筹。所以,提醒在房地产市场徘徊的人:在市场调整期,那些实力弱、品质低的房子有可能调整价格或销售手法,但真正的高端房产始终会是“中流砥柱”。好东西永远是好东西,路易威登或者百达翡丽不会打折。如果你还存着“价格也许会跌”的期待心理,很可能你看遍了专家、学者的争辩,却发现自己想买的好房子又涨价了。

“绿色建筑”将成未来房地产市场主流

居易国际开发管理事业部部长助理 白羽

从卖方市场悄然转为买方市场,开发商更注重产品设计的人性化、品质的卓越化、内涵的丰富化。只有注重细节、品质的房地产项目才能赢得消费者的青睐。

曾有报道说,全国房地产商每年有上万家倒闭,这意味着房地产商若没有专业能力、资金实力、管理能力是很难在这个行业长期生存下去的。房地产商如果不能给消费者打造出令其“怦然心动”的产品,就难以得到消费者的“垂青”。房地产未来的发展趋势是除了要给消费者提供卓越的产品品质及精细化的服务外,也必须重视节能环保技术的应用。有资料显

示,正处于工业化和城镇化快速发展阶段的中国,当前建筑能耗占国家总能耗的35%,因此,为了实现房地产可持续发展,必须实现转变传统的高投入、高消耗、低耗能的生产模式。否则,全球将面临巨大的资源约束瓶颈和环境恶化压力。而从市场的需求来看,随着消费者整体素质的提高,也越来越崇尚节能、环保的绿色建筑,“节能环保”无疑为房地产项目增添了新的卖点。

全国政协人口资源环境委员会的建筑节能专题调研表明,国内既有建筑99%为高耗能建筑,单位建筑面积能耗是发达国家的3倍多。虽

然前几年房地产业已开始刮“绿色风”,但因缺乏国家相关政策的支持以及技术上的可行性等因素而一直被大家称为“海市蜃楼”。但随着近期国家有关节能、环保、零排放相关政策的陆续出台,相信“绿色”建筑将逐渐成为房地产市场的主流产品。而房地产业也早就开始意识到开发节能环保建筑的重要性,在业界也组织过几次诸如“世界城市建设2008节能减排主题年会”等活动。房地产开发商除了创造经济效益,也正积极地创造社会效益,开发建造节能环保的绿色建筑正逐步成为房地产未来的发展趋势。



目前的房地产市场已经迈入了一个趋于理性的阶段。最近几年中,国家针对房地产市场的各种宏观调控措施如同各种药剂,使“发烧”的房地产行业逐渐“降温”并趋于健康。房地产已