

安居时代

AN JU SHI DAI

黔中报业房产金融部主办

策划：谢佳 统筹：黄国敏 编务：柳桔

新闻/广告 热线电话：15/65349900 13/65304988

住宅的结构
有哪些形式？

住宅的结构是指住宅的承重骨架(如房屋的梁柱、承重墙等),其作用是保证住宅在使用期限内,把作用在住宅上的各种荷载或作用力,可靠地承担起来,同时在保证住宅的强度、刚度和耐久性的情况下,把所有的作用力可靠地传到地基中去。

住宅建筑的形式由于有多种多样,加上其房间面积大小、开间进深以及组合方式的不同,相应采用的结构也就有所不同。商品住宅的结构形式主要是以其承重结构所用的材料来划分的。一般可以分为砖混结构、砖木结构和钢筋混凝土结构三种形式:

(1)砖混结构住宅

砖混结构是指建筑物中竖向承重结构的墙、附壁柱等采用砖或砌块砌筑,柱、梁、楼板、屋面板、桁架等采用钢筋混凝土结构。通俗地讲,砖混结构是以小部分钢筋混凝土及大部分砖墙承重的结构,又称钢筋混凝土混合结构。因为砖混结构的主要承重结构是粘土砖,所以砖的形状及强度就决定了房屋的强度。可以这样说,砖的形状越规则,砂浆的强度越高,灰缝越薄越均匀,砌体的强度就越高,房屋的耐用年限就越长。

砖混结构的优点主要表现在:

①由于砖是最小的标准化构件,对施工场地和施工技术要求低,可砌成各种形状的墙体,各地都可生产。

②它具有很好的耐久性、化学稳定性和大气稳定性。

③可节省水泥、钢材和木材,不需模板,造价较低。

④施工技术与施工设备简单。

⑤砖的隔音和保温隔热性要优于混凝土和其他墙体材料,因而在住宅建设中运用得最为普遍。

(2)砖木结构住宅

砖木结构住宅是指建筑物中承重结构的墙、柱采用砖砌筑或砌块砌筑,楼板结构、屋架用木结构而共同构筑成的房屋。这种结构的房屋在我国中小城市中非常普遍。它的空间分隔较方便,自重轻,并且施工工艺简单,材料也比较单一。不过,它的耐用年限短,设施不完备,而且占地多,建筑面积小,不利于解决城市人多地少的矛盾。

(3)钢筋混凝土结构住宅

钢筋混凝土结构住宅是指房屋的主要承重结构,如柱、梁、板、楼梯、屋盖用钢筋混凝土制作,墙用砖或其他材料施工建造的房屋。这种结构具有抗震性能好、整体性强、抗腐蚀耐火能力强、经久耐用等优点,并且房间的开间、进深相对较大,室内活动空间也相应增加,室内空间分隔较自由。钢筋混凝土结构建筑依其施工方式的不同可分为:现浇钢筋混凝土结构与预制装配式钢筋混凝土结构两大类。

楼市小百科

知名商家将落户南马广场
公交线路不畅成发展瓶颈

本报讯 据来自鑫安房开(南马广场开发商)的消息称,继北京华联落户南马广场后,苏宁电器、肯德基将进驻南马。

鑫安房开商介绍,苏宁电器、肯德基是今年3月份由开发区组织对外招商时引进的,可以说这几个企业都是首次登陆安顺,其中苏宁电器是中国3C(家电、电脑、通讯)家电连锁零售企业的领先者,北京华联是目前中国规模最大的大型连锁商业集团之一,拥有大型综合超市、百货店和购物中心等多种零售业态,建立了覆盖全国的连锁零售网络,拥有中国一流的商业管理资源、商品资源、品牌资源和人力资源,肯德基是世界著名的炸鸡快餐连锁企业,三大品牌企业同时进驻南马广场,证明南马广场具有巨大的商机,构筑了南马商圈的基本框架,同时也为南马广场成为安顺市新的商业中心区打下了坚实的基础。

“今年8月份,这三家企业将有望同期开业,这主要是受装修进度的影响,其中,空调是很大的困难,光是设计我们都更改了好几次,所以,原定于5月份开业的北京华联才延期开业”。鑫安房开商说。

南马广场成功引进大企业,作为安顺市民能从中受益吗?鑫安房开商坚决地说:“大企业成功落户不仅丰富市民的生活,更大程度上它对我市现有的电器、快餐等行业发起了挑战,吹响了商战的号角,商家之间的激烈竞争,除了比服务、比质量,下调价格是最直接有效的手段。很多商品都是市民的刚性需求品,从这个意义上说,市民就是最大的受惠者。”

南马的发展有目共睹,它在市民心中占据着越来越重要的地位,成为了市民休闲娱乐的好去处,将来也应是购物天堂。

正因为这样,才让鑫安房开越来越优惠:“城市公交因其价格低廉成为市民出行首选,受到广大市民的欢迎,但目前,经过南马广场的公交就只有两路,11路、14路,而且这两路都是环城路线,不能到达市中心,给每天成百上千到南马广场的市民带来极大的不便。同时,数据显示,在南马广场周围800米范围内居住的市民达7.8万之多,人口密度是非常大的,从这个意义上说,公交线路的不畅已经成为了制约南马广场发展的瓶颈。”

(刘文兰)

车窗大开险被盗
开发区巡逻大队“完璧归赵”

险些被盗的本田车

本报讯 3月27日,来安经商的浙江商人胡先生专程来到开发区公安分局向其免遭巨额经济损失的公安干警表示感谢。

3月26日晚上11点半,在南马大道巡逻的开发区公安局巡逻大队

发现在上岛咖啡休闲会所门口有3个小青年正围着一个价值30来万的本田车转悠,联系到最近多起高档车被砸被盗窃,巡逻干警们警觉的上前盘问,3个形迹可疑的小青年支支吾吾的说是在这玩的。干警们察看车辆,发现前车窗大开,里面座位上堆满了价值几万元的高档烟酒等物品,车的主人却不见踪影。

干警们分析,从车的停放点及里面的物品来看,车的主人应是个商人,很有可能就住在上岛咖啡休闲会所里,于是干警们留下几个看车,几个会去所里进行寻找。经过会所服务员的帮助,干警们终于在一间包房内找到了已喝得差不多的胡先生。听说自己的车门都没关就扬长而去,差点损失惨重的胡先生酒醒了一半,一个劲的向干警表示感谢。

据了解,开发区公安局巡逻大队

自去年11月22日成立以来,两个依维柯治安平台,两辆电瓶巡逻车,40名干警分成武装队和便衣队全天候轮班巡逻,重点区域在南马大道和西航路治安环境比较复杂的一带。除对盗窃、抢劫等犯罪分子进行打击外,还随时处理突发事件,群众可招手报案,对犯罪分子起到了极大的震慑作用。到目前为止,巡逻大队已抓获多起现场抢劫案,收缴多件管制刀具,处置多起群殴事件,开发区群众安全感大大增强。

深有体会的胡先生表示,他已在安经商数十年,车子曾被盗两次,这次如不是高度负责的干警同志,自己又要损失第三次了,开发区的治安环境确实让我们这些来安投资者信心大增,我不仅自己要在这增加投资,还要动员其他人来此投资。

(本报记者 谢怡)

开发区多项措施解决留守儿童教育问题

本报讯 目前,留守儿童问题已成为全社会共同关心的问题。在我市留守儿童也成为大家共同关心的问题。3月25日,葛剑委员代表民盟安顺市委在市政协二届三次会议大会专门就农村留守儿童教育发言。

葛剑指出:留守儿童问题不仅仅是家庭问题、教育问题,更是一个全新的社会问题,管理教育好留守儿童,已成为关心下一代工作的重要内容。

据悉,目前我市父母均外出务工的7—15岁的农村少年儿童约在6.3万左右。关心、帮助留守儿童,使他们

很好地融入学校和社会,对于构建和谐社会具有重要作用。为此,记者就留守儿童的教育问题采访了安顺开发区关心下一代工作委员会。

关工委的负责人说:“留守儿童的教育问题受到了高度的关注,应切实把它提到议事日程。去年,我区就积极配合相关部门对全区留守儿童进行调研,基本摸清其在学习、生活、心理和安全等问题,也基本理清工作思路。首先,要及时将调研情况向党委政府汇报,当好党委政府的参谋,协助做好以党政为主体的各有关部门参与的领导机构建设,制定方案及措施,提上议事日程,使留守儿童

与当地子女在入学政策上享有同等待遇;其次,主动配合相关部门,充分发挥学校的教育主体作用,对留守儿童进行追踪调查,建档立卡;最后,强化农民工的“家长责任”,明确代理家长,建立子女热线电话,加强与学校的沟通,回家时要主动与学校、镇(办)、村组织的各种座谈或培训会,给子女关爱与温暖。”

负责人还指出:“留守儿童的教育问题是一个复杂的社会问题,目前,我们只能是尽力解决好留守儿童现实生活中存在的困难,但我们更应该给予他们更多的人文关怀和精神慰藉。”

(刘文兰)

二手房交易新旧政策对比

金融、税费收费标准变化多

目前二手房的交易环节复杂,尤其对所收费用的比例变化拿捏不准。来自于中介机构的反馈同样也体现出上述问题,自去年下半年信贷政策、税费减免政策的陆续出台,咨询收费问题的热线也明显多了起来。今年以来随着二手房成交量的回升,关注如何买卖二手房的话题热度也与日俱增,晨报房产周刊为此特别策划了当下购房指导,将目前二手房交易过程中不同以往的变化进行了汇总和对比,以帮助购房者进一步掌握交易细节,做到心中有数。

四种税费发生变化

从去年10月份开始,针对房地产交易税费优惠措施开始逐步落实。其中,对个人首次购买90平方米以内的普通住房,契税税率暂统一下调到1%,对个人销售或购买住房暂免征收印花税,对个人销售住房暂免征收土地增值税,之前的普通住宅按照5年内征收缩短到两年内。此外,北京市还对普通住宅界定范围扩大,将普通住宅平均交易价格根据环线 and 房屋总价划分为四档,三环以内总价215万元/套、三环至四环之间175万元/套、四环至五环之间165万元/套、五

环以外100万元/套的房屋,认定为普通住宅,这一政策的出台则让不少以前按非普通住宅交易的二手房税费下调。

业内人士兵指出,按当前优惠政策的规定,购买一套普通住宅可比以前非普通住宅节省8.1%的税费,相当于总价150万元的房产可节省房款10余万元,优惠幅度非常大。但从政府规定税费减免暂定时间为一年也可看出,后期政策走向最终会由市场情况来决定,不排除市场转好后恢复之前政策的可能。

首付款和利率双降,月供压力相对减少

目前北京各家银行房贷七折优惠利率已基本落地,首次借款人购买二手房的消费者同样也能享受到这一政策。这样算来,如今购买一套90平方米总价为100万元的房产,如按照30年期的商业贷款计算,月供与去年同期相比能节省近400元。但值得提醒的是,虽然公积金贷款利率最低,但是目前已经办理商业贷款的借款人在北京还不能转成公积金贷款,至今北京还未开通此项业务。

(据新华网)



联通律师事务所

LAW FIRM

地址：贵州省安顺市塔山东路23号消防大楼二楼

网址：<http://www.ltlis0853.com>

法律咨询电话：0853-3222565 3328241 3239589(传真)

租房常识：

十种房屋租不得

为了减少房屋租赁纠纷的发生，律师在此提醒您：以下10种房屋租不得：

1、未经综合验收、新建的房屋不能租；

2、没有房屋产权证的房屋不能租；

3、没有房屋证件的房屋也不能租。根据《城市房屋租赁管理办法》第三章第十三条规定：“房屋租赁合同实行登记备案制度。”第十四条规定：“房屋租赁合同当事人应当在租赁合同签订后30日内，……到直辖市、市、县人民政府房地产管理部门办理登记备案手续。”虽然产权证是建立租赁关系的第一要件，但它不是唯一要件，要使租赁关系合法，出租人要持房产所有证件及其它有关房地产证件到房地产管理部门办理房屋租赁证件，只有获得了租赁证，出租行为才合法，出租手续才完备；

4、未经原租人的书面同意，承租人不得擅自将所承租房屋再转租出去；

5、违法建筑不能租；

6、产权属丁共有的房屋，在共有权人未一致同意出租的情况下不能出租，即使是大多数共有人同意也不能出租，因为，这就会对不同意出租的共有权人造成侵权；

7、已抵押的房屋，在未取得抵押权人的同意之前，不得出租；

8、房屋权属有争议的房子不能租；

9、不符合安全标准的房屋不能租；

10、被法院、公安机关等依法查封的，有关法律、法规禁止出租的房屋不能租。

本栏目由联通律师事务所

协办并提供法律解答

维权

