



地产会客厅

主持人:秦秦

特约嘉宾

河南征云房地产开发集团副总经理 王为灿 焦作星凯置业有限公司营销总监 张涛 河南华融房地产开发有限公司企划经理 李宇

服务监督台

这种情况我该怎么办

# 装配式建筑 开启房屋环保节能新时代

装配式建筑是指用预制的构件在工地装配而成的建筑,这种建筑的优点是建造速度快、受气候条件制约小、节约劳动力并可提高建筑质量。当下是装配式建筑发展的最好时机,随着工程实践的积累,技术的进步,标准体系的完善,以及《装配式混凝土建筑技术标准》《装配式钢结构建筑技术标准》等权威标准的发布,为装配式建筑的设计、施工提供了重要依据。《焦作市人民政府办公室关于推进建筑产业现代化发展的意见》中指出,自2017年起,全市范围内政府和国企投资的工程项目率先应用装配式技术建设,保障性住房项目优先采用装配式建筑,鼓励新建商品住房项目实施装配式建筑,鼓励城市新区集中连片发展装配式建筑。本期地产会客厅,记者邀请我市多位房地产业内人士,共同探讨装配式建筑发展这一话题。

**主持人:**大家对装配式建筑发展现状有哪些认识?

**王为灿:**装配式建筑建造速度快、受气候条件制约小、节约劳动力并可提高建

筑质量,改善了传统砖混结构建筑现场作业复杂、建筑垃圾成堆、噪声响彻天、粉尘满天飞、脚手架及配件堆放成堆等痼疾。其标准规范在建筑预制装配化发展的初期阶段的重要性被全行业所认同,但由于建筑预制装配化技术标准缺乏基础性研究与足够的工程实践,使得很多技术标准仍处于空白,需补充完善。

**李宇:**装配式建筑在中国经历了起步晚、发展快的境遇,由于其建造速度快、受气候条件制约小、减少施工污染、节约劳动力并可提高建筑质量等优点而备受市场欢迎,但是由于社会经济水平和科技水平的限制,始终处于市场需要、生产滞后的尴尬现状,再加上理论研究少、技术法规欠缺,国内市场始终处于一个比较混乱的状态。

**主持人:**大家认为在焦作市应用装配式建筑有哪些利好条件或不因素?

**李宇:**2017年1月,《装配式钢结构建筑技术标准》获批成为国家标准,在焦作应用装配式建筑无疑将获得政策的大力扶

持。在焦作当前环保监管趋严的大背景下,装配式建筑的环境友好性优势亦尤为凸显,并且装配式建筑作为新事物亮相焦作,必将吸引众多眼球,为产品的销售提供极大便利。但是由于技术人员短缺等因素,装配式建筑的推行也是困难重重。

**张涛:**目前,我市出台《关于印发焦作市绿色建筑行动实施方案的通知》以及《焦作市人民政府办公室关于推进建筑产业现代化发展的意见》等文件,呼吁企业大力推广装配式建筑。但目前装配式建筑的模数化与标准化水平还非常欠缺,需要相关部门从行业层面与国家层面上制定出各种构件的加工、设计技术指南、标准与规范,以显著优化工业化水平。

**主持人:**贵公司在今后的开发中是否考虑过采用装配式建筑?

**王为灿:**我公司始终贯彻追寻“适用、经济、绿色、美观”的建筑要求,其亮点就是加了“绿色”两个字。随着建筑工业化和现代化建造技术的发展进步,我公司会加强加大对绿色建筑方面的工作,大力推进

建造方式创新,以推广装配式建筑为重点,通过标准化设计、工厂化生产、装配化施工、一体化装修、信息化管理、智能化应用,进一步去促进产业的升级。

**李宇:**装配式建筑采用最新的冷压轻钢结构以及各类轻型材料组合房屋的各个部分,使其具备卓越的保温、隔音、防火、防虫、抗震、防潮功能。并且建造速度快、受气候条件制约小,节约劳动力并可提高建筑质量,大大节约了工程成本。未来技术条件成熟,在今后的开发中,我公司会优先考虑采用。

**张涛:**安全性是装配式建筑应该追求的最主要功能。降低混凝土结构出现内部损伤及裂缝等问题,是装配式建筑未来建筑结构施工中需要解决的重点技术问题。如果能突破这一施工技术,就会大大增强装配式建筑结构的稳定性,从而提高各种建筑资源的利用率,进而可明显增强装配式建筑的安全等级。将来,装配式建筑施工技术成熟,我们会考虑采用,从而进一步优化公司经济效益与社会效益。

**问题提出:**刘女士  
**问题陈述:**我是外地人,在焦作工作。去年,我在新区租了一套两室一厅的房子居住,当时约定租期为2年。最近,房东和我联系说已经把房子卖给别人了,让我尽快从该房子中搬出,可是我的房子租赁合同还没有到期,请问我该怎么办?

**行动记者:**陶静  
**行动结果:**律师对此表示,在同条件下,刘女士可

优先购买所租的房子,但如果房东已经与他人办理了房屋过户登记手续,刘女士则无法主张优先购买该处房产的权利。不过,虽然刘女士无法购买,但她可以继续租赁该处房产,按照“买卖不破租赁”的规定,刘女士享有继续承租该处房产的权利,直到租赁期满为止,租赁合同对买受人发生效力,刘女士应把租金交给该处房产的买受人。

## 公积金异地贷款都需要哪些材料

**问题提出:**方女士  
**问题陈述:**我在湖南工作,公司给我缴了住房公积金,我打算回老家焦作购房,请问可以异地贷款吗?都需要什么材料?

**行动记者:**秦秦  
**行动结果:**市住房公积金中心的工作人员表示,方

女士可以办理公积金贷款,需要准备的材料包括本人身份证、婚姻证明、薪资证明(近6个月银行工资流水)、借款合同还款银行卡原件、《商品房买卖合同》原件、20%以上首付收据原件、《住房公积金缴存证明》《住房公积金缴存明细》、社保证明。

## 调控效应显现 楼市出现逆向分化

7月18日,国家统计局发布6月城市住宅价格统计数据,70个大中城市新建商品住宅价格环比增幅已连续6个月回落,其中,15个一线和热点二线城市新建商品住宅价格同比涨幅全部回落,9个城市环比下降或持平。

具体来看,易居研究院根据对70个大中城市住宅销售价格数据平均计算得知,2017年6月份,70个大中城市新建商品住宅价格环比增幅为0.7%,和5月份的0.8%相比略有收窄,也是在1月首次出现收窄后,连续6个月出现下滑迹象。

易居研究院数据显示,从70个大中城市来看,6月份,一二线城市新建商品住宅价格指数环比增幅分别为0.0%、0.6%和0.9%,一二线城市全面处于停滞或者下行趋势中,上涨城市基本全部为三线城市和部分西部二线城市。

具体来看,一线城市新建商品住宅和二手住宅价格

同比平均涨幅均连续9个月回落,6月份比5月份分别回落2.6和1.9个百分点。二线城市新建商品住宅价格同比平均涨幅连续7个月回落,6月份比5月份回落0.5个百分点;二手住宅价格同比平均涨幅连续5个月回落,6月份比5月份回落0.1个百分点。

而三四线城市接近全面上涨。其中,新建商品住宅涨幅超过或达到1%的有20个城市,二手房涨幅超过或达到1%的有14个城市。具体来看,新建住房方面,洛阳等四地涨幅超过2%,洛阳环比上涨2.4%,蚌埠、北海环比上涨2.1%,襄阳上涨2.0%。

上海易居房地产研究院研究员赖勤表示,数据显示,一线城市调控政策相对紧,增幅收窄符合调控导向,上涨动能基本枯竭,即将步入下跌通道。二线城市中,此前部分热点城市的房价上涨态势得到了抑制,楼市基本稳定。但三线城市政策总体宽松,房价依然有所上涨。 新华

## 工程动态

### 华融国际水岸二期 6号楼已封顶

**本报讯(记者陶静)**近日,记者在华融国际水岸二期项目施工工地了解到,该项目正在建设6号楼和7号楼,其中6号楼规划34层,目前已封顶,正在进行内墙粉刷;7号楼规划28层,目前已盖至25层。该项目负责人表示,二期推出的产品以70~120平方米刚需户型为主,现在购房可享缴1万元抵2万元的优惠。

### 中弘·名都城 三期四栋楼进行内外墙粉刷

**本报讯(记者陶静)**近日,记者在中弘·名都城施工工地了解到,该项目三期1、2、3、5号楼正在进行内外墙粉刷,预计今年年底可以交付使用。四期1、6、7号楼在进行二次结构准备工作,8号楼已打桩完毕,13号楼准备进行打桩。

## 地产短波

### 高新国土资源分局 抓人员素质提高 促服务效能升级

**本报讯(通讯员赵艳)**近日,高新国土资源分局优化服务效能和程序,从抓人员素质提高入手,促服务效能升级。一是开展学习再教育,取长补短互学帮学。二是改变服务态度,从言行举止入手,营造和谐环境,达到“服务工作无小事,件件都要暖人心”的标准和境界。三是深化和细化服务内容,定期检查按时考评,出现问题及时修正。

### 市富源土地开发整理中心 “四项举措”强学习提形象

**本报讯(通讯员邢艳华、陈娟)**近日,市富源土地开发整理中心紧紧围绕“学深、促创新”活动,切实做到以学习促活动,全面提升部门形象。一是学习身边先进人物,激励员工爱岗敬业,开拓创新;二是扎实推进“五个国土”建设;三是认真总结及上报活动情况;四是严格制度和制度管理,提高工作效率。

### 市不动产转移登记窗口 多措并举提升服务质量

**本报讯(通讯员赵伟伟)**近日,市不动产转移登记窗口以打造群众满意示范窗口为目标,不断创新服务举措,提高服务质量。一是推行“细心、耐心、用心、真心、暖心”的“五心”服务,树立窗口“亲民、为民、利民”形象。二是优化办事流程,减少审批程序,缩短办事时限,加快办件速度。三是标准化服务,树立窗口规范形象。对内规范服务标准,制定《窗口工作人员规范》,统一着装,挂牌上岗,规范操作,实现办件“零差错”。



每周一楼景 猜猜它是谁

前三名答对者将赠送精美礼品

《每周一楼景,猜猜它是谁》栏目欢迎广大读者参与,前三名猜中照片所在楼盘,即可获得精美礼品。读者请将答案发往18439115777手机。

阿东摄

## 假证作抵押 慧眼辨真伪

**本报讯(记者秦秦 通讯员刘华)**如果您在买卖二手房、私人抵押借贷时,不确定卖家或是借方手中房产证的真假,担心有风险怎么办?市民张先生就遇到了这样的情况。

7月18日,市民张先生拿着一本房产证来到市不动产登记中心服务窗口,向工作人员求证该房产证的真伪。据张先生描述,他有位朋友急需用钱,主动拿出自己的房产证作为抵押,想从张先生处借钱周转。工作人员发现,该房产证无论从外观颜色还是测绘平面图上看,均有很多疑点,经过多位工作人员反复比对、仔细查验,确定该证是假证,并当即予以没收。

那么如何辨别房产证真伪呢,需要注意以下几点:第一,印制房产证的纸张是印钞纸,假证一般用普通纸张印制,比较粗糙;第二,通过网站或电话查询一下发证编号,该编号与房产证对应,是房产证的身份证编号;第三,找一本同年代、同版本的房产证进行字体、字号、印章的对比;第四,真房产证具有与人民币类似的水印设计,对光观察可以看到宋体“房屋所有权证”底纹暗印,透过光线可见高层或多层水印房屋;第五,除了要注意该产权证是否有编号,还要核对一下该编号是不是建设部公告的全国统一编号;第六,真品房产证的封皮使用的是进口涂塑纸,而假

房产证很多用的都是镀膜纸,用手就可以将塑料镀膜撕下来;第七,真品房产证在封面内页中有印制清晰、流畅的“翠绿两色细纹组成的五瓣叠加团花”,假证在这里往往印制粗糙,线条刻板。

市不动产登记中心工作人员在此提醒广大市民,提高防范意识,谨防假证交易陷阱,在出租、买卖、借贷或抵押自己房屋时,一定要事先到不动产登记部门查阅档案,切勿轻易将自己的房产证给他人随意复印,以免信息泄露。凡是涉及房屋产权证的手续,最好要到市不动产登记中心找相关专业人士进行鉴定,一旦发现以假证抵押要立即报警。

## 学区划分不固定 邻名校未必就能上

本报记者 王倩

“当初买老城区这套房子,主要是为了让孩子初中能上附近的市第十七中学,今年初中入学报名已经结束了,我发现我所住的小区竟然不在该中学的招生范围内,我都不知道该怎么办了。”近日,市民刘女士有些不知所措地对记者说。

的确,中国人自古以来就有望子成龙、望女成凤的心愿,因此像刘女士这样对孩子的教育环境特别关注的家长不在少数。随着义务教育免试就

近入学方案的实行,有着“孟母三迁”思想的家长们不惜花重金购买能在市重点或区重点学校招生范围内的小区,只为给孩子找一所优质学校。

因此,每年7、8月份既是小学、初中入学报名的时候,也是很多家长头疼的时候,可能一路之隔就让孩子与重点学校失之交臂。

记者在老城区一楼盘采访时,发现不少父母暑假期间到各大售楼部看房。“趁着儿子放暑假去爷爷奶奶家玩,我们赶紧过来看看房子,希望明年这时候,不用因为想让他上个好学校而托朋友找关系。”市民韩先生

表示,目前居住的房子比较偏远,为了孩子上个好点儿的小学,提前一年进行准备工作,避免到时候慌乱。

据了解,对于那些分布在名校周边的房产,也就是人们常说的学区房,一直是房地产市场上的香饽饽。近日,记者在走访我市多所优质小学周边的小区时发现,这些地方房价一般至少比同区域其他小区的房价每平方米高200元,但是随着学校招生时户籍要求越来越严格,家长们不得不争相购买。

我市老城区一楼盘的置业顾问告诉记者,购房者大都是看中了该

项目属于附近某重点小学的招生范围。“现在的家长都很注重教育,只要了解到买某楼盘能上不错的学校,即使对楼盘的地理位置和生活配套等方面不是特别满意,也会在爱子心切的心理下选择购买该小区。”该置业顾问表示。

据一家二手房中介公司的负责人介绍,能划入重点学校招生范围的二手房特别热销,基本是有一套卖一套,有时还会有购房者提前预定。

为了孩子能够得到良好的教育,父母们可谓不惜一切代价。但据记者了解,虽然目前我市中小学

入学区域的划分比较稳定,但也有可能因为学校的新建、撤并等原因,影响划片政策,家长们最好在购买该商品房前,登录焦作市教育局官方网站查询最新的学区划分范围,或到教育部门及相关学校咨询清楚,不要等到子女不能顺利进入名校时才后悔莫及。

业内人士提醒消费者,在签购房合同时,可将上重点学校这一条在合同中注明。毕竟并不是所有离名校近的楼盘就能上名校。此外,消费者也可多留意一些高品质房源,这些大盘往往会引入品牌较好的教育资源。

## 租售购信息

欢迎刊登租房信息 联系电话:8797333 13323915705

- 出租工业路远大·艺安苑住宅一套,精装小公寓,交通便利,拎包入住。 电话:15225857111
- 钦星小区位于韩愈路与民主南路交叉口东南角,5楼(共5层)146平方米,三室两厅两卫,水电气暖齐全,简单装修,售价面议。 电话:13903911256
- 中站区1路公交车终点站西征云·玫瑰苑有2楼、3楼两套现房,面积均为108.56平方米,三室二厅一卫,毛坯房,楼层佳、位置好、户型合理,价格从优。 电话:13603915136
- 云河丹堤,太行路和岭南路交叉口北500米处,2号楼东单元东户14层,建筑面积133.5平方米。 电话:15978799998
- 老市委家属院,三楼三室一厅,暖气、燃气、家电齐全,价格面议。 电话:13803915188
- 太极·中央瀚邸公寓楼房屋对外出租,朝南向、光线好,家电齐全,价格面议。 电话:13608632181
- 现有一套90平方米房屋出租,水电气齐全,交通便利,附近有市十八中和环南一小。 电话:15346188288