

关注房子的质量 寻找广东好房子

开栏语

好房子，美好生活聚焦点；差房子，让人烦恼让人愁。

随着“居者有其屋”的基本实现，住宅质量越发让市民关心关注。政府部门也行动起来——本月初，广东省住房和城乡建设厅决定开展为期一年的住宅工程质量常见问题专项治理行动。

广东居民“吐槽”的住宅质量问题有哪些？品质好房应该是怎样的？怎样扭转业主在住宅设计、施工等环节的信息劣势？如何提高住房施工主体单位的违规成本？即日起，羊城晚报推出《关注房子的质量·寻找广东好房子》系列报道，聚焦住宅质量，广泛征集爆料、发挥媒体作用，对优秀企业和样板工程予以宣传，对违规企业和劣质工程予以曝光和监督，为住宅工程质量问题“把脉开方”。

广州万科尚城精装修出现渗漏变“水帘洞”被央视“315”晚会曝光；广州荔湾某楼盘业主发现待交付楼房存在墙砖空鼓、房间渗水等问题；广州一小区住宅楼出现柱子断裂错位，业主反映四年未处理，经《羊城晚报》报道后，小区物业迅速组织专业鉴定机构进行现场鉴定，随后安排专业施工单位对原柱进行拆除，使事件有了较为圆满的解决……

近几个月来，部分住宅工程质量问题陆续进入公众视野。不容忽视的是，在广东，住宅渗漏等工程质量常见问题，企业主体责任落实、个人责任落实等问题仍较为广泛地存在。

广东上半年住宅质量投诉近4000宗！墙面渗漏、空鼓问题最为突出

提升住宅工程质量 羊晚喊你把脉开方

羊城晚报记者 黄婷 赵燕华

A 常见投诉：墙面渗漏、空鼓问题最为突出

根据广东省住房和城乡建设厅统计，2019年全年核实的房屋建筑工程质量问题投诉宗数为8713宗。2020年上半年核实的房屋建筑工程质量问题投诉宗数为3959宗，其中墙面渗漏1125宗、结构裂缝问题135宗、其他问题2699宗。从具体问题看，居民投诉占比最大的问题为外墙渗漏(8.6%)、卫生间渗漏(6.8%)、内墙开裂(7.6%)和墙面地面空鼓

(8.5%)。通过比较今年上半年情况与2019年全年情况可发现，居民投诉占比排前四的具体问题保持不变，但外墙渗漏和卫生间渗漏的占比明显下降，内墙开裂和墙面地面空鼓的占比明显上升。

基于发现的问题，今年9月，广东省住房和城乡建设厅印发《关于开展住宅工程质量常见问题专项治理行动的通

知》(以下称《通知》)，要求构建工程质量常见问题治理长效机制，进一步加强设计、施工、监理以及施工图审查等质量控制关键环节管理，力求实现全省住宅工程质量水平提升、投诉减少、满意度提高，此次行动将为期一年。

D 强化监管：首先强化建设单位首要责任

对于住宅建设过程中存在的其他问题，《通知》也作了相应规定。

《通知》首先要求强化建设单位首要责任，不得任意压缩合理工期和工程造价，不得要求设计、施工、监理单位违反法律法规和工程建设强制性标准；同时《通知》要求强化设计单位、施工单位、监理单位的质量责任，强化施工图审查机构责任。

从加强过程控制方面，《通知》提出，要严控建材质量、实施样板引路、落实施工质量验收标准、严格验收管理和落实功能实验。在工程验收中，《通知》强调，施工单位应建立各道工序的自检、交接检和专职质量员检查的“三检”制度，做好隐蔽工程验收。

强化政府监管和建立奖惩机制则有助于强化对好企业的激励作用、提高坏企业的

违约成本。对此，《通知》强调，一方面要建立应诉处理机制，把渗漏、开裂问题质量投诉情况作为重要指标纳入建设(开发)单位质量信用评价体系，并构建合理有效的应诉处理机制回应群众诉求，对保修期内因设计、施工原因导致的渗漏、开裂投诉，建立专项台账，对被投诉较多的单位采取多种惩戒方式，其中就包括媒体曝光；另一方面是建立奖惩机制，重点培育一批质量常见问题治理示范项目，对治理措施得力、治理取得明显成效的样板工程予以表彰，并优先推荐参与各类质量奖项评选。而对行动不积极、成效不明显的责任单位，给予信用考核扣分、媒体曝光、通报批评、取消评优评奖资格等处理。

B 存在问题：强迫业主收楼现象屡见不鲜

在房企推崇“高周转”模式和加速推进全装修住宅产品开发的背景下，部分开发商并未妥善处理追求效率和把控质量的矛盾，有些住宅产品在质量没有验收合格或者明显存在问题的情况下，急于推向市场，甚至以欺骗或强迫的手段让业主收楼，以达成尽快回笼资金的目的。

据省住建厅的报告显示，由于验房工作量巨大且业主普遍缺乏专业知识，业主通常处于弱势，难以在入住前发现房屋存在的质量问题。因此，各环节信

息的公开透明、专业第三方机构的介入都有助于减少开发商和业主之间的信息不对称。

《通知》要求建设单位在工程竣工验收前，组织施工、监理等落实分户验收制度，不合格不得进行住宅工程整体竣工验收，鼓励建设单位委托第三方对分户验收记录按一定比例进行复核，并在竣工验收合格后主动公开验收等信息；设计单位则应明确质量常见问题防治的设计措施，并与本工程其他设计文件一同送施工图审查机构审查。

C 探索机制：广东推住宅质量潜在缺陷保险

目前，广东正探索适合建设工程质量潜在缺陷保险机制。省住房和城乡建设厅在广州、深圳和珠海三市开展了工程质量潜在缺陷保险试点，并积极与中国人保、平安保险等保险机构沟通交流，邀请各保险机构参与相关试点工作。据各试点地区上报数据统计，目前试点地区已投保试点项目16个，投保保费约5399.68万元，保额约25.03亿元，试点地区保费费率在1.25%-2.25%之间，暂无理赔情况。

其中，广州市从2019年8月开始推进小型低风险工程

质量潜在缺陷保险制度，目前全市已投保试点项目6个，投保保费约40万元，保额约2600万元，暂无理赔情况。

记者了解到，广州工程质量潜在缺陷保险费率一般为工程建安成本的1.25%至1.5%，且大都需要在开工前购买，对重资本的房地产开发行业造成较大的成本压力，建设单位对质量保险认可度不高，对购买质量保险抵触情绪较大。

而深圳市主要选取福田区开展工程质量潜在缺陷保险试点工作，在政府投资代建项目中推行该制度，目前共有9个项

目试点应用，保费6967万元。

珠海市则在2018年10月横琴新区开展试点，目前横琴新区有1个住宅工程试点项目，保费12万元，保险费率为工程建安成本的1.25%。

建立住宅质量保险机制，不仅能为长周期的质量问题提供稳定的维修赔付服务，还将开发商对住房质量的保障责任前置。除此之外，通过明确落实主体责任来规范质量行为，通过过程控制来提高工程质量，都可以减少因信息收集和处置不易所带来的事中监管困难。

羊城晚报 要闻·焦点

广州成为世界银行“中国可持续发展城市降温项目”首个试点城市

寻找冷源缓解热岛效应 花城也要变“酷城”

文/羊城晚报记者 赵燕华 通讯员 穗规宣宣图/华南理工大学历史环境保护与更新研究所

广州不单是四季如春的花城，还要成为环境舒适、气温清爽的“酷城”。9月21日，羊城晚报记者从广州市规划和自然资源局获悉，广州获选成为世界银行“中国可持续发展城市降温项目”首个试点城市，开展为期约一年半的试点工作，力争成为全球气候治理“领先城市”，为其他城市和地区提供学习范本。

据介绍，目前，广州已组建由政府、技术和科研机构等组成的工作团队，正密切与世界银行专家团队保持在线联动，稳步推进示范项目实施及相应技术研发等工作，近期也将继续开展以“酷城”为主题的系列宣传和公众参与活动。

三大理由让世行选择广州

世界银行城市发展和灾害管理局于2019年正式启动可持续城市降温项目，旨在为发展中国家提供可持续、可负担的降温解决方案。今年2月，世界银行致函广州市政府，正式选定广州作为“中国可持续发展城市降温项目”的首个试点城市。

城市降温，简而言之，就是减轻热岛效应，提高城市宜居性。世界银行缘何选择广州？据了解，经过多次考察调研，世界银行认为广州在生态保护、绿色发展、人居环境建设等可持续发展方面表现优异，都具备开展城市降温工作的良好基础。

长期以来，广州一直坚持人与自然和谐共生发展，在城市发展战略中贯彻生态文明思想，有效地将现状城市国土空间开

发强度控制在24%以内，森林覆盖率保持在42%以上，保护维护了大量生态空间。为促进城市通风，广州结合河流、绿地、道路和各类开放空间构建“六主多级”的风廊体系，开发应用了重点地区风廊评估技术，为城市降温提供了重要支撑。

在人居环境建设和生态修复方面，广州成功实施多个相关项目。如积极推进白云山“还绿于民”。

此外，广州作为全球亚热带地区人口与经济活动最集中、规模最大的城市之一，城市发展面临的气候挑战与治理途径具有典型性和代表性，探索形成可实施、可推广的城市降温措施，对全球城市降温这一重要议题和战略行动具有探索性和示范性意义。

三种类型探索“城市降温”

目前，广州正按照“展示广州范、实现国际化、体现专业化、确保广泛性、提升附加值”的原则，与世行共同紧密推进试点工作，开展广州“酷城行动”。

据了解，广州将通过风廊划定、生态低碳城区、海绵城市、生态基础设施等城市规划实践，推进改善城市下垫面与表面热性能、应用节能措施等技术研究与与应用实践，为城市可持续发展提供真正综合、系统的解决方案。

广州市城市规划勘测设计研究院规划研究中心副主任李瑞峰介绍，目前示范项目正在推进过程中。例如，永庆坊二期是典型的高密度老城区，利用城市更新微改造的契机，对阻碍通风的建筑进行改造，采用遮阳、通风、隔热等措施，“我们根据世行专家的意见，在一些建筑屋顶和外墙采用反射性涂料、降低辐射等。气象部门也在永庆坊二期设置了监测点，记录相关措施的降温效果。”



粤剧艺术博物馆：园林式布局营造舒适微气候

探寻“冷源”缓解热岛效应

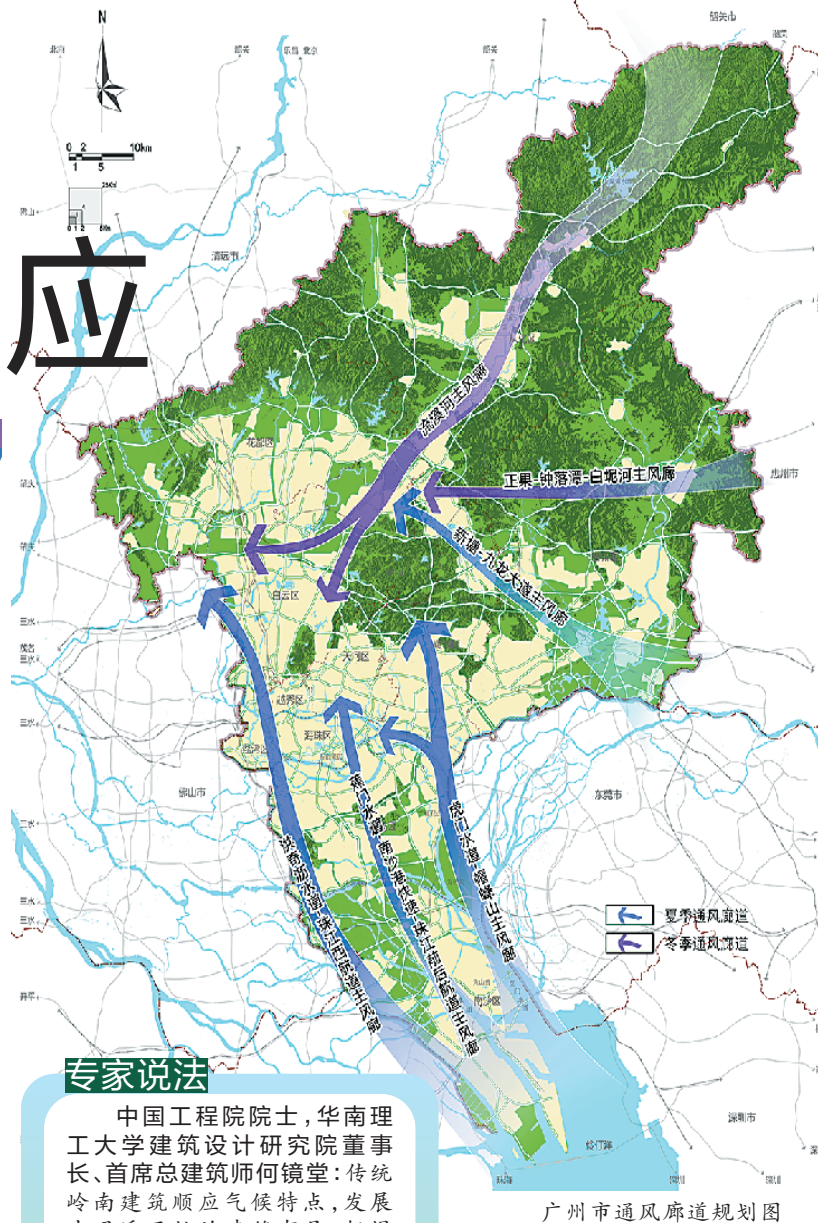
广州市规划和自然资源局总体规划处处长廖锦晶透露，本次试点是侧重于政策咨询、知识合作类的“软项目”，按照世界银行联络组织、国际专家参与、我方实施项目的方式开展，并通过世界银行网络帮助广州与国内外城市分享经验和知识。

通过本次试点、通过上述城市规划实践，广州的气温能下降多少？广州市规划协会副会长黄鼎曦解释，试点主要是通过增加城市“冷源”来缓解热岛效应，但因为全球变暖的趋势仍在加剧，究竟能降低多少度，项目并没有制定明确的指标，“更重要的是减少全球变暖对人们健康、生活带来的不利影响。”

廖锦晶表示，温度与人体体感温度(人体舒适度)会存在差异，同样的温度环境下，通风、遮阳、隔热不

同，人体的感觉也不一样。岭南建筑就凝聚了不少智慧，比如梳式布局、在建筑内部植入天井、冷巷、架空等空间，达到通风降温的目的，改善了建筑环境微气候。

李瑞峰表示，从整个城市的尺度看广州近十年来确实处于升温的趋势中，但城市中更小尺度的不同地区温度变化也并不完全一样。他介绍，在南沙作过研究，同样开发强度的两个小区，采用的降温措施不同，温度的区别在0.5℃到0.8℃之间。此外，以海珠湿地为例，可容纳约200万立方米的雨水，调节周边城区内涝50平方公里；湿地周边去年的PM2.5平均浓度为25微克/立方米，比广州全市平均水平低20%左右；湿地周边平均气温比全市平均低0.5℃-1℃。



广州市通风廊道规划图

专家说法

中国工程院院士，华南理工大学建筑设计研究院董事长、首席建筑师何镜堂：传统岭南建筑顺应气候特点，发展出通透开敞的建筑布局、轻盈简洁的建筑造型以及灵活实用建筑细部，如“梳式布局”、冷巷、趟花门等都传承至今。城市降温理念着眼于提高宜居性，其最终目标是改善城市居民的健康，与岭南传统建筑“崇尚自然、天人合一”的文化价值取向相契合。

广州联合国人居署世界城市运动创始人和指导委员会荣誉主席游建华：过去10年间，广州采取了一些措施，为城市降温作出了一定贡献。但挑战在于，这些措施之间相互独立，没有统一起来。本次“可持续发展城市降温”试点工作可以为城市可持续发展提供一个真正综合与系统的框架。

名词解释

酷城：酷城来自于英文Cool City，是指环境舒适、气温清爽的城市。

城市降温：城市降温是指通过自然调节或人工干预减少城市建成环境内热量吸收、排放和积蓄，达到降低城市环境温度控制和减轻城市热岛效应，以提高城市气温舒适度和宜居性。随着全球变暖的灾害效应加剧，城市降温正成为应对气候变化和城市可持续发展领域的新理念、新议题。