



专家观点

生活质量关注点
从空间大小转向功能感受



王河(南粤工匠、广州大学建筑设计研究院博士生导师)

根据国家统计局数据,我国家庭户人均居住面积超过41平方米,这个数字是国家多年来为改善居住环境而努力的成果。随着人们对高品质生活的不断追求,在居住空间大小得到满足后,居住环境与居住功能成为人们关注的重点,一系列符合美好人居的产品面世,例如在技术上,有AI智能技术与人居的结合,装修方面也有高端墙体涂料的应用等。随着绿色环保成为社会新风尚,“低碳”或是未来人们居住品质提升的关键词,建筑行业围绕着低碳而出现的产

业将会不断壮大。
为满足工作和日常生活需要而长期居住的房子,我们可称为第一居所,第二居所则是更多地追求诗和远方,在城市里的住房功能有时难以满足休闲养老或度假的需求,以乡村振兴为推动力量,农村住房尤其是具有民宿业态的住房质量也在朝着越来越美好的方向转变,更好地满足人们对于第二居所所提供的精神上的需求。

从方向上,未来的住房质量会朝着装配式建筑产业引领、绿色低碳引领、智能制造引领三个路径发展。从产业角度来看,住房质量的改善永远离不开设计,设计应尽可能助力实现让智能化与建筑和家居巧妙结合,让健康环保融入生活日常,让更多元丰富的居住功能能够在大众层面普及,降低成本,实现住房高质量发展。

房屋品质顺应着
人们生活习惯的变化而不断提高



黄韬(中原地产广州项目部总经理)

房屋品质是随着人们生活水平的不断提高以及社会变化所产生的需求而发展的,科技的进步也使得人们的生活习惯在不断变化,促使房屋品质不断提高。

就建筑材料而言,基本上都是朝着爱护环境、尊重环境、环保的方向去发展。具体到产品品类上,其实很多产品在数年前就已经存在,只不过现在

融入了更完善的设计理念。例如,多年前就存在的新风系统如今风口更小、空调更环保、电视更薄,以往存在的灯光控制现在加入了声控,诸如此类的设备都因为加入了高科技,使得外观越来越好,功能性越来越丰富。

值得一提的是,各项目的定位以及房价的高低往往能体现各种高科技附加产品的多少,房价高、定位高的项目兼备的功能就更加齐全。不过,并不是说智能产品越多越好,而是要兼顾实用性,只有符合生活需要的产品才能真正改善居住品质。另外,智能家居设计往往又是定制化属性较高,后期加装的可能性较大,在购房之前,可以尽可能考虑到加装需进行的埋线、空间使用等方面,避免影响到空间的整体美观程度以及占用的浪费。

住房质量多维度提升 居民感受舒心幸福



住房质量正在多维度提升 陈秋明 摄

工序清晰 建筑越来越“绿色”

当前,建筑全产业链条日益清晰,人们对精装房的要求早已不限于门窗或照明,建筑材料也是居住者关注度较高的方面。如今,市面上不少商品住宅的样板房中,设有剖析墙体和地板结构的展示区,将线管、给排水管材料、装修类材料、铝窗类材料、楼板结构、木地板防潮膜等材料一展示出来,让购房者可以对房子的组成有所认知。中原地产广州项目部总经理黄韬表示:“以前看房或者收楼后,购房者都难以看到房屋材料构成,这类展示区可以看到同层排水、管道静音等将来切实影响生活的配件,是建房工序清晰的体现,也是对购房者信心的保障。”

另外,在“双碳”以及采用装配式建筑等目标引领下,建筑材料本身正在进行一场变革。“我们都知道,建筑材料是高耗能行业,装配式建筑就能有效解决这个问题。”南粤工匠、广州大学建筑设计研究院博士生导师王河表示,装配式建筑是将建筑材料在出

厂前就做成“半成品”,能够较好地减少现场施工环节的材料浪费,“同时装配式建筑会采用到许多新型材料、复合材料,这些材料与传统材料相比会更加环保。”

绿色、环保的设计除了符合社会发展的方向,还切身体现到人体感受当中,因此开发商普遍都在追求“绿色人居”的发展路径。葛洲坝地产提出的“5G科技”产品战略,其中主要一项绿色健康(GREEN)体现在工业层面就包括了湿度控制、空气、光线、水质、声环境、心理、绿色健康认证七个维度。金茂集团的毛细管网系统同样受到认可,该系统利用水作为介质铺设于房间顶棚及部分墙面进行立体冷热供给,使室内温度保持在夏季24℃~26℃、冬季20℃~22℃的相对恒定温度区间,让每个房间的温度都自然舒适之余,实现了无噪音、无风感、节能环保。

智能、绿色、健康、舒适……社会各界正发挥出各自的能力和智慧,共同朝着美好人居的目标迈进。

科技加持 住房越来越“智慧”

当回到家中,全屋的灯光按照已设定的模式打开,变换冷暖气氛;当离开家时,只需门一关,窗帘便自动关闭,扫地机器人开始自动清洁卫生;洗漱时,镜面显示当天的空气指数、穿衣提醒;一句话或一部手机就能控制屋里的所有电器……这一幕幕未来感十足的画面正悄然走进寻常居民的家中。

近年来,智能家居的应用场景越来越广泛。以往,这些配置往往由居住者自行加装,如今,许多商品住宅项目在建设之初就已充分考虑到这些能够提升居民幸福感的设备。例如,保利发展的全生命周期居住系统保利“Well集和社区”当中,就有智能家居相关设计,包括入户一键全屋灯光开关面板、智能门锁等,保利的一些项目在

设计之初就已经在室内预留好鞋柜护理机、智能马桶盖、扫地机器人等智能家居设备的插座点位。

今年,越秀地产与华为签署多维度立体战略合作协议,在全屋智能方面推动鸿蒙智联和智慧家居应用落地,据悉,首次尝试已于广州琶洲的项目启动,包括照明、遮阳、安防、冷暖新风、家电系统,整体实现全屋互联化、交互集中化、交互自然化。

上述案例均是室内智能家居的体现,在外部,一系列科技产品也正助力社区运转得更加安全和高效,例如碧桂园集团旗下的千玺机器人,智能灵活的配送功能就在广州等地的防疫过程中发挥出特别作用。科技的加持,正在源源不断为居住环境带来惊喜,为改善生活贡献“智慧”。

佛山永胜村——

整村旧改开先河 首批回迁房交付在望

充分听取村民建议 村民做自己项目的监理



永胜村首期6栋回迁房早已封顶 图/受访者提供

从地铁广佛线金融高新区站A出口出来往南走约五百米,就能看到正在施工的大工地。这里就是备受关注的佛山市南海区桂城街道夏北社区永胜经济社(以下简称“永胜村”)所在地——已经封顶的6栋高层楼宇,现阶段正在进行外墙等施工作业,这在高楼林立的千灯湖片区里显得格外耀眼。

目前,该村的更新建设正在有条不紊地推进。项目相关负责人介绍,现阶段大家的主要任务是全力建设,确保在2023年内提前交付该批房源,让村民早日实现全新的美好人居梦。

CBD 内的创新改造 回迁房正在有序施工

从施工现场可见,6栋在建楼宇的周边,有南海万达广场、京华广场、千灯湖环宇城、IPARK购物中心、新凯广场等知名地标性建筑。不难发现,永胜村具有极为优越的地理位置。6栋高层楼宇里,每套房子的窗外,都能看到千灯湖白天的车水马龙、夜里的流光溢彩。

永胜村改造之所以备受社会关注,一是因为它是佛山旧改整村改造的“第一村”,为佛山

“三旧”改造提供了一个典型案例;二是因为该村具有优越的地理位置,被喻为“千灯湖畔的猎德村”;三是碧桂园参与改造。自2016年起,碧桂园开始参与该项目改造,2019年被表决确认为合作开发商。2020年12月25日,该项目启动了首期回迁房建设。不到两年时间,永胜村首期6栋回迁房就顺利封顶。

“现在正在做车库顶板防水工程,后续还有回填土施工,等

它们硬化后,最后就可以在这上面做绿化工程和消防工程。”碧桂园永胜项目负责人一边带着记者走进回迁房组团,一边指着正在施工的地面介绍。从现场可见,6栋27~30层高的楼宇均带有6米的架空层,部分楼宇的外墙已经完工,其他工序也在有序进行。工地的一旁,整齐堆放着一批建材,如专业防水涂料、将用作公共空间装修的品牌瓷砖等。“所有的用料都要

与村民签订的交接协议内容一致,所有的工序我们都要求一丝不苟。”该项目负责人说,回迁房组团将应用全穿插式施工系统,通过施工前合理策划,实现主体、外墙、装修、地下室、机电、市政、园林等全穿插施工,实现有序的作业面移交,“希望能够为村民提前交付首期回迁房。此次将确保每户村民分有一套回迁房,保障基本的居住需求。”

从2019年1月永胜村表决确定碧桂园为合作开发商以来,其整村改造进度很快。不到两年时间,项目启动回迁房建设;再不到两年时间,回迁房封顶。据介绍,不少房企也曾向碧桂园永胜项目“取过经”,项目能顺利进行究竟有什么秘诀?“其实就是‘尊重’,一切以村民为先,尽可能尊重村民的每个意愿。”项目负责人介绍。

让村民做自己项目的监理,这是永胜村改造很具口碑的一件事。“看,在我们这个项目部的一楼第二间房,是村民组成的工程监理队所在。”项目负责人介绍,项目会有专业的监理团队,不过村民要求自己参与做监理,碧桂园对此也表示欢迎。“村民选出来的监理会经过专业培训,他们会监督房屋质量安全,也会经常和项目的专业监理一起到工地检查情况,比如施工质量、材料、工程进度等。村里也有自己的公众号,所有检查的信

息都会直接在上面展示,村民们看了之后,也就放心了。”而在正式建设之前,回迁房的设计和装修等也都充分听取了永胜村民的建议。

比如在房子的层高方面,村民提出层高要达到3.1米,于是回迁房的层高就按照3.1米进行设计;第2、5栋楼宇的原本施工方案是两梯六户设计,但村民希望增加一梯,于是这两栋楼宇就按三梯六户这个配置进行建设。“这样的标准其实已经接近市场上高端物业的标准,但只要

是村民的集体意愿,我们就尽可能去满足。”项目负责人说。

就在千灯湖写字楼上班的村民林小姐回忆了当时关于装修的沟通情况:“当时碧桂园的设计方案里,每套单位的门槛石颜色都是时下最流行的高级灰,但我们很多年长的村民都喜欢传统的暗红色门槛石,讨论过后,八成村民同意

用暗红色,于是最终的装修就用了暗红色门槛石;还有,我们年轻人喜欢坐卧,碧桂园开始给我们配置的就是智能马桶,但年长的村民又有喜欢蹲厕的,最终经过村民表决,决定家里的公用用蹲厕,而主卧卫里用坐卧,两全其美。”

据介绍,首期回迁房户型主要有4种,面积段从89~123平方米,所有单位均带装修交付。



村民监理和村民代表在现场监督 图/受访者提供

483亩用地完善规划 与城市发展同频共振

今年6月,佛山市南海区举办了千灯湖中央活力区赏析会,这代表着千灯湖片区的定位再度被刷新——经过二十多年发展,作为南海中轴线标杆的千灯湖片区与时俱进,将会从单一的CBD金融商务区升级为金融、科技、产业、人才、文化等高度融合的CAZ(即Central Activities Zone中央活力区)。

在这样高端的片区里做旧村改造,如何在改善村民居住环境、提升村民生活质量的同时,让更新而成的项目与城市同频共振,需要参与改造的企业更多高瞻远瞩的目光。

永胜村旧改项目面积约483亩,共13个地块。按照计划,村民入住首期回迁房后,即可交付旧村屋给碧桂园开展拆迁等工作。永胜村整村改造的步伐将加快,除了带动区域环境的升级,还将完善相关基础设施配套的建设。按照计划,永胜村整村改造



尽早搬回老地方住进新家园是永胜村村民的愿望 陈玉霞 摄