

旧房焕新需求卡在行业“水太深”？珠海给出官方指引 让老屋放心“改”

羊城晚报记者 李旭 实习生 蒋语昕

墙面斑驳、地砖空鼓、管线老化、功能落后……在我国许多城市，大量建成于上世纪九十年代后的存量住房，已集体走到“焕新窗口期”。然而，长期以来，旧屋改造标准不统一、价格不透明，存在居民想改不敢改、企业愿干难规范的尴尬。

同时，在大力提振消费、全方位扩大国内需求的当下，旧房焕新的“家务事”，实则也是撬动内需的新支点：家装产业链长，一户改造往往能串联起建材、家居、设计、家电等十余个消费环节。

如何推动“旧房焕新”标准化，既满足群众从“住有所居”迈向“住有优居”的需求，又有效拓展内需增长空间？近日，珠海市住房和城乡建设局联合市委办公室、市商务局、市住房公积金管理中心正式印发《关于倡导“旧房焕新·整体装修”促进行业优质服务的通知》，同步发布《珠海市“旧房焕新”建设指引》。两份文件互为表里，标志着珠海存量住宅改造从“零散修补”走向“系统焕新”，居民住了二十年的老房子，第一次有了官方给出的“重生说明书”。

一站式服务价格公开

珠海房地产市场早已进入存量房时代，早期商品房楼龄高，滨海城市的高温高湿让防水层加速老化、铸铁水管内壁锈蚀、电路荷载跟不上充电桩铺装的新节奏，墙面渗水、地砖空鼓、隔音差，更是众多家庭的日常烦恼。“不是不想改，是怕被坑、怕超预算、怕施工队做完就失联。”家住香洲前山的业主张女士如是直言。

新政要解决的，正是这道横在千万家庭面前的心理门槛。按通知要求，装饰装修企业将被引导提供一站式“旧房焕新”服务，从上门勘测、方案设计到硬装软装、定制柜体、智能家居，全流程打包成不同档次的整装套餐，价格公开，签订正规合同，明确材料品牌、工期节点与双方权责。这意味着，居民不必再自己充当“项目经理”，在建材市场、水电工、泥瓦匠之间来回周旋，也不必担心“低价切入、中途加价”的老套路。企业若想接住这波政策红利，就得把交付标准“晒”于阳光下。

从“不糟心”到“更舒适”

真正让这份政策有“技术含量”的，是同步发布的建设指引。文件由珠海市绿色建筑发展中心联合华发集团、碧桂园家居编制，紧扣“安全、舒适、绿色、智慧”的好房子标准，给出一条“由浅到深”的改造路径。最底层是安全筑基。老旧住宅的痛点先从水电开始治：淘汰锈蚀的铸铁供水管，更换为环保PPR管，分户加装全屋净水；电路实行一户一表，老化线缆全部换新，强弱电分离铺设，标配标准化配电箱与智能漏电

保护空开，故障自动断电。在此基础上，墙面墙面重做防水、优化排水坡度，开裂墙体做基层加固与找平；消防层面补齐烟感、灭火器与逃生指示。

往上是舒适实用。针对老房子采光通风差的顽疾，指引提出户型微调、更换高反光玻璃门窗、浅色软装搭配辅助照明，必要时加装新风系统与智能空气监测器，联动排风扇自动循环。砖混老楼的隔音差，则通过对墙体、顶面、门窗加装专业隔音材料来破解。空间上鼓励按家庭真实动线重构客餐厨卫布局，告别“厅小房大、过道浪费”的旧格局。适老化与适童化被单独拎出来：卫浴走廊加扶手、全屋铺防滑垫、婴儿房紧邻父母居室、阳台全做防撞处理。

绿色低碳也是“住有优居”应有之义。改造优先选用获中国绿色建材产品认证的板材、涂料与胶粘剂，把甲醛和VOC挡在门外；传统“长明灯”换成智能感应照明，人来灯亮、人走灯灭；老旧单层玻璃窗升级为断桥铝+双层中空，搭配外置卷帘或遮阳棚，空调负荷直接降一截。

值得一说的还有装配式装修：构件工厂预制、现场干式拼装，没有水泥砂浆现场拌合，粉尘和噪音减少七成，工期压缩一半以上，墙面不易开裂返潮，后期拆改也只需换板块而不用砸墙。对还在住的业主来说，这项工艺等于把“装修折磨”砍掉一大半。

顶层更有智能赋能。全屋部署智能安防、燃气与水浸报警，电气隐患实时上报；毫米波雷达与紧急呼叫装置能识别老人跌倒并自动联动物业；语音中控、场景联动把灯光、窗帘、空调、影音串成一套系统；智能电表水表空调插座接入能耗管理平台，哪件电器“偷电”一目了然。老房子上装这些，年轻人远程看护父母、上班族到家前预热热水器，都成了随手的事。

国补贴息公积金全到位

为了让业主敢改造、愿改造，政策红包也同步就位。

记者了解到，居民装修期间购买1级能效的冰箱、洗衣机、电视、空调、热水器、电脑6类家电，以及智能门锁、智能马桶、适老化呼吸辅助器械等5类智能产品，按最终售价15%补贴，每件最高1500元。规定期限内符合条件的家装贷款，还可按实际贷款本金1个百分点给予财政贴息，贴息比例最高可达贷款合同利率的50%。公积金提取也更方便：自今年8月21日起，缴存职工可以名下本市自住住房装修原因申请提取住房公积金。

红利给足，红线也划定。新政明确严禁擅自拆改承重结构、剪力墙、梁柱及水电气暖公用管线。行业协会将联合抵制低价恶性竞争与偷工减料，相关政府部门将按《住宅室内装饰装修管理办法》加大巡查。

“电鸡”有序停放纳入广州“门前三包”

“门前三包”1984年由广州首创并迅速走向全国。42年过去了，广州城市面貌已有较大变化，市民对于市容环境的要求今非昔比，沿街商户对临时外摆等灵活经营模式的诉求也日益多元。如今广州的“门前三包”到底“包”什么，“门前”范围又有多大？《广州市人民政府关于全面加强“门前三包”责任制管理工作的通告》（以下简称“通告”）3日印发，给出明确回答。4日，广州市城市管理和综合执法局就通告发布政策解读文件。

据悉，结合广州现状及市民对市容环境的要求，通告对于“门前三包”内容、责任范围进行了重新明确，包括：包环境干净、包容貌整洁、包秩序良好；责任区按照全覆盖、不交叉、界限清晰的原则划定，横向为建（构）筑物或其他不动产沿街总长，纵向为建（构）筑物或其他不动产（包括围墙）墙基至城市道路人行道外沿，立面为建（构）筑物或其他不动产的外立面。具体范围无法确定的，由区城市行政管理行政主管部门组织相邻责任人协商确定。

值得关注的是，通告适应新形势，优化了“门前三包”责任内容，将非机动车停放管理纳入“包秩序良好”范畴，明确要求不得乱停放。同时，首次提出“管行业必须管门前”，要求教育、公安、住房城乡建设、交通运输、商务、文化广电旅游、卫生健康、市场监管、体育、港务、供销社、邮政管理等相关行业管理部门履行好指导督促责任，推动商

场、超市、集贸市场、专业批发市场、酒店、医院、学校、银行、公园、景区、工厂、码头、居住小区、体育场馆、交通枢纽、施工工地、经营网点等重点部位全面落实“门前三包”责任。

此外，通告提出推进“一店一码一档”智能系统建设，以提升智慧治理效能；探索规范开展各类商业外摆经营活动，并完善正向激励等配套措施。

羊城晚报记者 梁悻韬
通讯员 成广聚 陈梓佳

“门前三包”包什么？

- （一）包环境干净
地面干净：无垃圾、无污渍、无积水；
立面干净：无垢渍，无乱张贴，无乱涂写，无乱刻画；
门面干净：橱窗、窗台及门楣无污垢杂物。
- （二）包容貌整洁
招牌完好：无破损、脏污、缺字或断裂；
物品摆好：不擅自占用公共空间摆放物品；
设施护好：不损坏、占用或移动公共设施。
- （三）包秩序良好
不乱搭建：不擅自搭建建（构）筑物或其他设施；
不乱停放：有序规范停放非机动车；
不乱拉挂：不乱拉挂条幅、吊挂杂物、晾晒物品。

耗资 700 多万元，建成一年沦为“严重损坏房”

什么样的木材才能“撑”起百年宗祠？

策划统筹/张爱丽 文/羊城晚报记者 胡彦 实习生 陈品珂

一座耗资 700 多万元打造的宗祠，本应成为宗族记忆延续的新地标，却在建成仅一年后，出现木材开裂、腐烂等问题，被评定为“严重损坏房”。

近日，位于韶关南雄市珠玑古巷景区内的曾氏大宗祠建设质量问题引发关注，当初捐款的曾氏宗亲开始维权。据报道，该宗祠建设过程中约定使用菠萝格木材，但后续检测中涉及木材材质争议。涉案人员已被警方控制调查。

几根木头，为何能直接决定一座宗祠的使用寿命？羊城晚报绿美广东融媒体工作室记者采访专家，从这起质量风波切入，解码岭南木结构建筑的选材逻辑。

宗祠木材疑遭“偷梁换柱”

曾氏大宗祠位于被誉为“广东第一巷”的珠玑古巷。2026 年 1 月，一份公告称，因宗祠部分木建筑结构存在安全隐患，暂时停止对外开放。

据媒体报道，根据约定，宗祠所使用木材应为“菠萝格”，当时相关检测报告却显示，取样送检的木材为“翼红铁木”。而羊城晚报绿美广东融媒体工作室记者近日从知情人士处获悉，最新的取样送检结果显示，宗祠所用的木材实为“小红树木材”。

所谓的菠萝格，是印茄木和编茄木等硬木的商业俗称，这种木材适用于桥梁、造船、高级家具等。翼红铁木的价格稍低一档，木材材心耐腐蚀性好，可用于承重地板。而小红树木材是海棠木等树种的俗称，价格和建材价值相对更低。据专业人士分析，使用小红树木材，或为宗祠木材在短时间内出现开裂、腐烂等问题原因。

对于大多数非专业人士而言，菠萝格、翼红铁木等可能只是陌生的名词。那么，一块“好木材”究竟应该具备哪些品质？广东省林业科学研究院正高级工程师谢桂军告诉记者，对于木结构建筑而言，“好木材”的标准可以概括为强度够、稳定性好、含水率合适、耐久性强、缺陷少、易施工维护六个特点。材料差异直接影响建筑的耐久性、防潮能力和使用寿命。一块木材，从进入市场到成为建筑的一部分，需要经历采购、运输、加工、防腐处理等多个环节。任何一个环节出现问题，都可能影响最终建筑质量。

百年古建不止依赖好木头

广东现存的不少古老宗祠，历经数百年



大径材树种往往树干通直度好 威容源 摄

风雨仍保存较好。这难道说明“古代木材质量更好”？谢桂军告诉记者，事实并非如此——古建筑的使用寿命，源于一整套选材、工艺和维护体系的共同作用。

他进一步表示，传统岭南祠堂在选材上十分讲究，往往选择心材比例高、耐腐蚀虫的木料，并注意在不同部位使用不同木材：梁柱、檩枋、椽条、望板等构件，多选用杉木、松木等；神龛、屏门、花罩和雕刻木材，偏好樟木、楠木及部分硬木；高级家具和精细装饰，可能采用红木类或其他优质硬木。此外，传统工匠还会配合采用石柱础或石柱脚，让木柱离开潮湿地面，使用桐油、漆饰等加强表面防护，并定期检查，更换椽、檩等易损构件。

更关键的是，古建筑能够良好地保存至今，离不开长期持续的修缮。一座建筑并非建成即终结，而是在不断的维护中延续生命。

广东发力大径材培育

传统岭南建筑大量采用木结构，这并非偶然。

谢桂军介绍，祠堂的核心是祭祀大厅，需要形成开敞、完整、具有礼仪秩序的室内空间。传统抬梁式、穿斗式或二者结合的木构架，可通过柱、梁、枋和檩条把屋面荷载逐级传递到柱础上，减少室内承重墙，使大厅便于设置神龛、供桌并容纳宗族活动。同时，木构架适合营造较深的屋面、出檐和廊道。岭南雨水多、日照强，较大的屋檐能够遮阳挡雨，

保护墙体、门窗及木构件。

此外，传统木材可以锯、劈、刨、凿、钻和雕刻，能够制作榫卯节点，不必依赖金属连接件。而祠堂中的梁、枋、檩、椽、门窗等构件具有较强的标准化特征，便于在工坊预制后现场安装。

传统建筑之所以能选用优质木材，很大程度上得益于当时丰富的大径材资源，即树干直径较大、年轮均匀、缺陷少的成熟木材。而随着天然林资源的减少，优质大径材日益稀缺、昂贵。

值得关注的是，广东正从源头破解“好木材从哪里来”的难题。

据悉，广东省系统推进大径材培育、国家储备林建设和高质量森林抚育，并出台了一系列配套政策。谢桂军表示，近年来，广东林业人主要培育了两个方面的用材树种。其中，在乡土珍贵阔叶用材树种方面，以遗传改良和良种选育为核心，推广红椎、木荷、火力楠等乡土阔叶树种；在速生与传统人工林大径材树种方面，以立地、遗传和密度调控为核心，培育杉木大径材。

记者了解到，大径材的发展能够满足传统建筑对大木构件的需求——祠堂、庙宇、书院一类的传统建筑，许多关键受力构件需要长材、大截面材、无大节疤材。同时，大径材既能服务于传统建筑修缮，也能用于高端家具、室内装饰和文旅建筑复建，轮伐期更长、材性更成熟。而政策的逐步落实，将为宗祠等建筑的用料提供可靠且可持续的保障。

广州恩宁路部分路灯“失明”达两年

荔湾：今起临时取电“复明”，加快全路段改造提升

记者帮 热线

(020)87776887、18928858567



恩宁路骑楼外墙安装了路灯，但部分不亮

“明明骑楼有装路灯，为何不亮呢？恩宁路乌灯黑火，旅游名片不应如此。”近日，街坊梁叔向羊城晚报“记者帮”报料称，广州荔湾区恩宁路部分路段在晚上漆黑一片，一些商户需要自己加装灯带用以照明。

8月3日晚，记者走访发现，恩宁路的路灯确有部分不亮，有些路段漆黑一片。4日，荔湾区住房和城乡建设局回应表示，由于使用时间长，部分电箱以及线路老化，出现供电故障，导致部分路灯不亮；计划先行临时取电，于8月5日恢复路灯供电。

走访：部分路段一片昏暗

3日19时后，记者走访恩宁路看到，从逢莱路到宝华路段，安装在骑楼外墙的路灯有部分不亮。沿逢莱路行至多宝路段，同样仅见个别路灯亮着，大部分不亮。尤其是从西关培正小学至多宝路之间的路段，安装在骑楼外墙的路灯基本不亮，骑楼廊下通道昏暗一片。

“以前恩宁路有射灯、灯带，两年前恩宁路外墙翻新时，灯带被剪。当时了解过情况，说要装统一的灯带和射灯，但直至今灯都没亮。”在恩宁路经营糖水铺的英姐观察发现，路灯问题至少已持续两年，“晚上我们要做生意，没办法，便自己在档铺的骑楼加装灯

带，楼上阳台也全部开灯照明”。

在恩宁路经营士多的梁伯专门给档口招牌装了射灯：“骑楼廊下通道基本没有路灯。”“希望早日还街区‘明亮’！”街坊梁叔表示，“作为一个历史文化街区 and 一张旅游名片，路灯不亮除了让市民出行不便，还让游客体验不佳。许多商户、居民曾联合反映情况，两年多都解决不了，得到的回应就是走程序。”

回应：全路段照明提升

8月4日，荔湾区住房和城乡建设局回应记者称，恩宁路骑楼路灯为永庆坊运营企业于2019年进行永庆坊改造时安装的，安装后未完成移交，且未接入市政照明系统。经现场核查，恩宁路骑楼路灯由多个电箱分段供电、控制。由于使用时间长，部分电箱以及线路老化，出现供电故障，导致部分路灯不亮。

据介绍，关于骑楼路灯问题，荔湾区已安排纳入正在实施的恩宁路历史文化街区项目进行处理，计划对全路段路灯进行改造提升，目前已完成改造方案设计和前期手续办理，并开展路灯采购，预计月底到货安装。荔湾区住房和城乡建设局提到，根据排查情况，由于路灯整体改造尚需一定时间，计划先行临时取电，于8月5日恢复路灯供电。

文/图 羊城晚报记者 马思泳