

今年3月的2022年政府工作报告强调,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,探索新的发展模式。坚持租购并举,加快发展长租房市场,推进保障性住房建设,支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求,稳地价、稳房价、稳预期,因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。报告对房地产着墨不多,但态度和方向非常明确。

在国务院新闻办公室举行的“推动住房和城乡建设高质量发展发布会”上,住房和城乡建设部部长王蒙徽表示,我国城市发展已进入了城市更新的重要时期,今年我国住房和城乡建设系统将着力在“增信心、防风险、稳增长、促改革、强队伍”上下功夫,推动住房和城乡建设事业高质量发展。

事实上,近年来,在为人民群众提供保障性住房、商品房和长租房等多种选择的道路上,政府与市场多方一直在奋力扬鞭,为实现人民群众对美好生活的向往,为实现人民群众的住有所居、优其所居。

人民的居住质量,涵盖环境、配套、建筑、房屋品质、社区生活、物业服务、家居装饰等方方面面,每一项都影响着人们居住的幸福感、安全感和归属感。

作为广东高质量人居发展的见证者和参与者,《羊城晚报》精心策划推出《高质量新人居·粤住粤美好》系列专题,听民声、访民意,全面展示近年来广东人居领域的美好进程,献礼党的二十大,致敬美好人居。



城市人居环境的质量提高,需要多方共同努力



策划 孙爱群 刘云
统筹 刘云 陈玉霞

稳进焕新 共谱广东高质量城乡人居新篇章



近年来广东房地产市场整体保持平稳运行
羊城晚报记者 梁怿韬 摄

稳市场稳保障,助民圆梦住有所居

从近年来的政府工作报告可以发现,目前我国的住房市场已经形成了商品房、保障性住房和长租房“三足鼎立”的格局。广东省始终坚持“房住不炒”的定位,围绕稳地价、稳房价、稳预期目标,稳步推进房地产市场和住房保障体系建设,为人民群众实现住有所居。

在商品房市场方面,近年来广东房地产市场整体保持平稳运行。广东省房地产行业协会统计数据显示,在2011-2021年期间,全省房地产投资总额从4810亿元增长到17466亿元,增长了2.63倍;商品住宅的销售额从5331亿元增长到19458亿元,增长了

2.65倍,城镇居民人均住房建筑面积从34.40平方米增加到38.79平方米,增加了4.39平方米。其间,省住房和城乡建设厅大力发展住房租赁市场,着力解决大城市住房突出问题,积极推动房地产长效机制建设,为人民群众实现住有所居。

对于住房困难群体,广东也在积极推进住房保障扩面提质。“十三五”以来,广东已如期构建全省“公共租赁房+共有产权住房+政策性租赁住房”的住房保障体系,为超过106.6万人实现安居梦。广州公交集团电车有限公司车长廖仲文是公共租赁住房受惠者之一,他于2017年成功申请了南悦花园一套三房单位并顺利入住,他说,如果不是政府把“基本公共服务行业”从业人员纳入保障行列,自己也不会如此幸运能拥有这么好的居住环境。

服务水平和人们的生活质量,呈现出“科技飞入寻常百姓家”的新时代特征。

对于住房困难群体,广东也在积极推进住房保障扩面提质。“十三五”以来,广东已如期构建全省“公共租赁房+共有产权住房+政策性租赁住房”的住房保障体系,为超过106.6万人实现安居梦。广州公交集团电车有限公司车长廖仲文是公共租赁住房受惠者之一,他于2017年成功申请了南悦花园一套三房单位并顺利入住,他说,如果不是政府把“基本公共服务行业”从业人员纳入保障行列,自己也不会如此幸运能拥有这么好的居住环境。

“健康”概念在地产界高频出现,但也有人质疑雷声大雨点小——

“健康人居”是必由之路还是概念?

1 屡被提及的“健康人居”普及程度有多高?

羊城晚报记者(以下简称“记”):近期在不少房地产论坛上,“健康”“环保”“绿色”等词语被高频提及,健康人居的设计理念也出现在越来越多楼盘的宣传资料当中,为什么会出现这样的现象?

黄韬(以下简称“黄”):近几年提“健康”概念的楼盘确实是多了很多,不过就买家角度来看,一般是相对高端的楼盘买家更关心这个,刚需型买家对此的重视程度还是不够,他们更关心的是楼盘是否做到平靓正,房子划算就可以了。

冼剑雄(以下简称“冼”):

多层次的空中园林系统,将增加居住者的舒适度
图/冼剑雄提供

2 “健康人居”应是大众化的“蛋炒饭”而不是“佛跳墙”

楼盘内部环境循环系统就做得非常好,减少了住宅开空调的时间,做到了冬暖夏凉。

很遗憾的是,在广州,我至今还没有看到类似的设备。其中的原因应该是基于成本考虑。

二三十年前在房地产行业特别流行喷水池,里面还要装漂亮的灯具,又比如花大价钱引进一些外来的植物,这样的设计在卖楼的时候是好看,然而后期维护成本特别高,植物也很容易水土不服,在几年后死掉,最后只能废弃。我不希望现在看到的所谓“健康”的设计,也是这样华而不实“一阵风”的潮流。

记:目前我们看到宣传“健

康”概念的楼盘一般都至少是中档楼盘,是不是也都是基于这样成本上的考虑?

黄:前几年我家装修,为达到健康、环保、舒适、有科技感的目标,足足耗时五年。

这个过程中我发现真能实现我理想中的健康环保的设备,不但不太贵,而且很贵。比如说一个全屋净水系统,普通的也要几万块,好一点的就要十万元以上。对于一套总价几百万元的刚需住宅来说,几万元的净水系统可能就是房子售价的1%,如果刚需买家选择,可能他们中的更多人会选择把这个成本变成折扣给他,而不是非要在房屋中嵌入

这样昂贵的设备。

我觉得真正好的“健康人居”不应是用很稀缺的材料,很贵的设备来堆砌,不是只针对处于塔尖上的楼盘,而是在健康环保的同时有不错的性价比。健康人居要做成食材简单易得、人人每天都吃得起的蛋炒饭,而不是食材工艺要求很高、价格也很贵的佛跳墙。

冼:与“健康人居”相关的一些设备还是新鲜事物,目前产销量都还不是特别大,因此价格肯定会高一点,甚至适用性也会差一点,但万事都有一个过程,如果这个产业发展得好,量做大了,价格就会慢慢降下来。

3 “健康人居”仍有许多观念需要改变

记:在设备量产还没有实现之前,从设计师的角度来看,您觉得“健康人居”是否一定要和高大上的设备挂钩,有没有更高性价比的落地方式?

冼:可能很多人对“健康人居”的概念还不是很清晰,其实不只是将高大上的设备放到住宅区才叫健康,能够做到减排、节能,也是健康的。早在大约二十年前,一些和健康人居有关的改良就开始在广州出现。

当时我们在时代玫瑰园一期的住宅设置了阳光电梯厅,让电梯厅也有良好的通风和采光,并结合邻里空间设计,在高层住宅设置了绿化平台花园,让老人和小孩可以在这里玩耍,当时这样的设计很新颖。如今类似的设计就更多了。

广州的气候比较温和,不一定需要高大上的设备,合理的建筑设计,已经可以在一定程度上实现“健康人居”。要真正做好健康人居,从住宅小区规划就要

开始:首先是更加注重整体规划的合理性,比如说多采用点式布局而不是超长的联体布局,这样就能够让整个小区有更好的通风和采光。

除此以外,增加不同层次的绿化平台空间,可以让小区通风更好,就算只是设置局部架空和局部平台,小区的环境、景观、通风都会得到提升。架空层、电梯厅等公共空间要得到重视,如果自然通风做得理想,这些空间可以少开灯,也会有更多人愿意留在这里。

遮阳是值得重点考虑的问题,广州气候炎热多雨,合适的遮阳板不但可以晴天挡太阳,下雨天也可挡雨,让雨天可以照常开窗、通风,降低空调的使用频率。类似这样预算不多、简简单单的设计很多,只要做好了,室内居住环境就会有很大的改善。

我们简单测算过,建筑设计合理的话,广州至少有半年甚至是大半年都不用开空调或暖气,但是一样可以实现非常舒适的居住环境。

4 轻装修,也是一种“健康”

记:对于健康人居,还有什么努力方向?

冼:减少装修、装饰过程中浪费应该也是“健康”“环保”的一部分,趋势正在朝着这个方向发展。以前买楼对装修的视觉需求是要足够豪华,强调要用更好的装修材料,现在则更重视空间的舒适度,讲求舒适与自然高效相结合——即如今所说的“轻奢”。交楼时的装修越来越轻,除了厨房、卫生间等很难改变设计的空间以外,其他空间大多采用简简单单的硬装修,留了更大的空间给不同的业主选择符合其喜好和生活方式的居住空间。

空间装修简单,留白更多,也为不同的布置方式预留了更多的可能。比如说,客厅两面墙都预留了电视等接口,并在更多的地方预留更多空间。

了地插,这样空间布置就少了很多阻碍,让客厅、餐厅、卧室、书房等空间的关系,有了更多的可能性。另外,现在国家大力推进装配式建筑,很多部件在工厂已经预装好,这样就减轻了很多现场装修带来的污染,更加环保。

在实现健康、绿色、环保的过程中,以前很关注节能,其实有时做不到节能是因为不够智能。智能化系统可以做到人走灯关,也能根据不同的天气、场景自动调节灯光、窗帘和遮阳,智能化产品的普及可以为健康人居带来更好的体验。

黄:希望开发商和设计师在产品设计时更有前瞻性,像以前的小区设计没有考虑快放的地方,现在使用起来就不够方便,希望日后的设计能够为未来几十年的生活预留更多空间。



多层次的空中园林系统,将增加居住者的舒适度
图/冼剑雄提供

人居大咖谈

本期主持

羊城晚报记者 梁栋贤

受邀嘉宾



冼剑雄
广州市冼剑雄
联合建筑设计事务所执行合伙人



黄韬
广州中原地产
项目部总经理