

建造好房子 让百姓更宜居

河北省房协召开“好房子”创新发展推进研讨会

□本报记者 李小白

住房和城乡建设部等相关政府部门高度重视住房品质问题,并在有关文件中多次提及“好房子”的相关要求。12月16日,在河北省住房和城乡建设厅的指导下,河北省住宅与房地产业协会主办的“好房子”创新发展推进研讨会在石家庄成功召开,会议聚焦好房子设计、建造、建材、使用等各环节技术创新和工程实践,打造绿色、低碳、智能、安全的好房子,促进“住有所居”向“住有宜居”转变。

什么样的房子是“好房子”?

回家一开门,屋内的灯光、窗帘、音乐就自动开启,智能设备响起“欢迎主人回家”;步入客厅,按下几个按钮,沙发对面的墙柜缓缓前移,不到30秒就能在墙柜后“变”出一个儿童“小游乐园”……这是近日举办的“2024中国建筑科技展”上一个关于“好房子样板间”向人们展示的归家场景。

住房和城乡建设部等相关政府部门高度重视住房品质问题,并在有关文件中多次提及“好房子”的相关要求。前不久,在“推动高质量发展”系列主题新闻发布会上,住建部部长倪虹给出了好房子的四大特征:绿色、低碳、智能、安全。

绿色环保:一个健康的居住环境是“好房子”的首要标准。房间的高度、室内温度、湿度、空气净度和光线都会影响居住者的身心健康。因此,设计时需要考虑到这些因素,确保房子能够提供舒适的居住体验。比如,门窗的密封性、墙体的隔音效果等都需要做到位。

低碳节能:低碳意味着为居民省钱,同时也为社会节能。建筑领域的三个关键环节——建筑材料生产、建造过程和使用周期,都需要考虑节能。一个“好房子”应该具备高质量、高性能和长寿命,同时在全生命周期内能够节水、节电、节气、节能,既降低居民的生活成本,又减少社会碳排放。

智能化:智能化让居住更便捷。现在的电动汽车已经高度智能化,而“好房子”也应该成为一个不动的智能终端。它可以通过智能感应监测室内环境变化,自动调节温度、亮度、湿度和空气净度。还可以通过遥控或感应实现“君子动口不动手”的智能控制,对门窗、照明、空调、家电等设备进行智能管理。

安全可靠:安全是居住的首要条件。房屋本身的结构要牢固,能够抗震防灾。设施设备的使用也要安全,比如在水、电、气、热和电梯等设备上安装传感器,以便在出现问题时能够及时报警。同时,通过智能物联技术,可以监测家中的意外情况,保护老人和小孩的安全。

好房子怎么建?

聚焦好房子设计、建造、建材、使用等各环节技术创新和工程实践,打造绿色、低碳、智能、安全的好房子,积极推进河北省房地产市场健康平稳发展。在本次河北省



(资料图片)

住宅与房地产业协会主办的“好房子”创新发展推进研讨会上,会议聚焦好房子设计、建造、建材、使用等各环节技术创新和工程实践。河北省住房和城乡建设厅副厅长赵春旺表示,当前,房地产正处于新旧模式转换关键期,全省住建系统将一如既往支持企业发展,建造好房子,共同促进全省房地产业高质量发展。

好房子要增强和提升居住者的舒适度,既要有现代科技智能化的体验感,也要有居家的生活幸福感,中国房地产业协会会长陈宜明指出,房屋品质是房地产企业发展的生命线,高品质房屋包含工程质量和功能设计两个方面。首先要高标准建设,确保工程质量,包括漏水渗水、隔音效果、细微尺寸等每个施工环节都要实现高标准要求。其次是功能设计要与时俱进,高质量建造老百姓心中的好房子。

中房学会会长柴强认为,好房子建设也需要房地产估价、经纪专业服务,房地产估价、经纪机构及其专业人员应密切关注、积极主动参与到好房子建设中,发挥独特的优势和作用,为好房子建设作出应有贡献。特别是房地产经纪人员最了解人民群众对好房子的需求,可帮助相关企业总结好房子特征,为制定和完善好房子有关标准、设计、策划、定位等提供参考依据。

当前,好房子的建设之路已进入新赛道,新模式和新发展阶段。河北省住宅与房地产业协会会长曲俊义表示,当下好房子建设是以提升居民居住品质和幸福感为方向,从功能、质量、体验等方面,充分考虑不同居住习惯、不同年龄段、不同经济能力等群体的需求,因地制宜推进好房子建设,不断提升居住者的舒适度。在房地产市场供求关系发生变化的情况下,好房子成为人们的关注重点。随着现代人对住房功能和质量的期待日益增多,房地产业和建筑业从过去注重速度、数量转向了追求高质量、新科技、好服务,整体上实现了质的飞跃。

说说你心目中的“好房子”

人性化的规划设计、成规模的社区环境绿化、鲜明的社区主题文化和社区配套以及邻里关系的和谐营造,都应成为置业界定好房子的相应标准。业内普遍认为,好房子的周边配套一定要完善。也有人说,每个人都有自己关于好房子的判断标准。记者近日随机采访了一些购房者,他们普遍认为好房子应具备内外好环境、绿色健康、科技智能、高质量建造,以及高标准的物业服务等。

在石家庄桥西区居住的李女士是一名营养师,她关心的是好房子的健康。“我认为好房子的重点是‘绿色’,就是让人们住得健康。好房子要让人能够感到舒适,这就需要把房子设计好、建造好,包括把门窗密封好。”李女士说,“我认为好房子要达到很好的隔音效果,要解决好卫生间串味问题,要杜绝屋内渗漏和开裂等房屋的基本质量问题,好房子首先是要解决这些基本问题,然后才是其他方面。至于外部环境,达到基本标准即可,只要生活便利就行。”

“好的房子在结构上一定是稳定牢固的,不会出现偷工减料的情况。户型最好是方正实用,能够最大化利用室内空间,增加房屋的使用率。”今年退休的楚女士表示,“买房子居住少则住几年,多则住几十年,甚至是一辈子的事情。我认为好房子除了房子质量好,还需要一个高品质的物业管理服务,与日常生活息息相关,如果没有良好的物业管理做支持,也就很难称得上是真正的好房子。”

“我认为好房子应该具备科技智能化元素,让人们居住更加便利,居家整体要有时代感。”在一家科技公司上班的冯先生认为,好房子的内部应该构建智能终端,要有很多的应用场景,比如智能感应方面,能够监测室内环境的变化,根据需要来调节温度、亮度、湿度、空气的净度。智能控制方面,可以通过遥控、感应等方式,实现时尚化与科技化相融的居家体验感。

⊕ 置业百科

公摊面积有哪些? 是否包含停车位?

人们都知道房子有公摊面积,购房者在买房前通常都要跟项目方了解房子的公摊面积占比,公摊面积包括楼房的公共用房、楼道走廊、公共墙体等,那么公摊面积包括停车位吗?公摊面积到底是怎么算的?

这些地方算入公摊面积

公摊面积不包括停车位。一般独立使用的地下室或半地下室中独立的的车位、车库(包含自行车库)、杂物间等的建筑面积,都不纳入公用建筑面积分摊范围。

楼房所属的公共用房。所谓的公共用房,就是楼房中所有的属于公共设施的房间,都是包含在公摊里的。例如一栋高层的屋顶有消防水箱间,有电梯设备机房。还有就是有防排烟的机房,以及其它的管理用房,例如警务室和一些社区公共用房等。这些房屋面积都会纳入所属栋楼的公摊面积中。

楼房内所有的公共区域。所有的公共区域是指一栋

楼房中属于公共的一些区域。例如在一栋楼房中的公共区域,最常见的有公共的走道、公共的楼梯间、电梯井道。然后楼房的首层有公共的大厅。这些都是属于公共区域。公共区域的面积都会算入公摊面积里。

楼房内水暖管道井,强电井和弱电井也是包含在公摊面积里。例如一栋高层最少要有一个水暖的管道井,有的甚至有两个。还有一个就是强电的竖井,以及一个弱电的竖井。这些竖井都占有一定面积,这些面积都是包含在公摊里面。

公共的墙体。所谓的公共墙体就是一栋楼中各个单元之间相邻部位的墙体,这些共用墙体属于公摊面积。另外,外墙垂直投影面积的一半,往往也要算入公摊面积。

公摊面积到底怎么算

由于现代住宅类型多,从高层到别墅,不同类型的房

屋配套也不相同,因此公摊比例也无法设定上限。普通住宅的一般公摊比例:多层:8%-15%,小高层:10%-20%,高层:15%-30%。不同类别的住宅公摊比例有差异,7层以下的住宅公摊率为10%左右,而楼层越高公摊的面积就越大,即高层的用户就会多出一部分钱,室内的实际面积反而不会增加。

《商品房销售管理办法》第十八条,商品房销售可以按套(单元)计价,也可以按套内建筑面积或者建筑面积计价。商品房建筑面积由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成,套内建筑面积部分为独立产权,分摊的共有建筑面积部分为共有产权,买受人按照法律、法规的规定对其享有权利,承担责任。按套(单元)计价或者按套内建筑面积计价的,商品房买卖合同中应当注明建筑面积和分摊的共有建筑面积。

本报记者 李小白 整理