

## 减少二次装修污染 普及绿色环保建筑

# 商品房全装修房时代将来临



资料图片

□本报记者 焦曙光

近日,苏州市政府出台规定,明确要求新建普通商品住房应实施全装修,引发了很多人的关注。大家都十分好奇,什么是全装修房?为什么要大力推广全装修房?全装修房与精装修房有差别吗?平顶山什么时候才会有这样的房子呢?针对市民关心的问题,记者进行了走访。

### 河南规定,2020年基本告别毛坯房

“这是未来商品房的发展趋势,将来大家买到的房子不是半成品的毛坯房,而是全装修的成品住宅,大大减少二次装修的污染和浪费。”8月8日,市住建局科技科相关负责人告诉记者,我省早在2013年下发的《河南省绿色建筑行动实施方案》中已经提出,要积极推行住宅全装修,鼓励新建住宅一次装修到位或菜单式装修,所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完成,厨房和卫生间的基本设备全部安装完成。鼓励土建、装修设计施工一体化,在主体结构阶段统筹完成室内装修设计。

据介绍,根据今年3月河南省住建厅颁布实施的《河南省成品住宅设计标准》中对成品住宅的定义,成品住宅也可以叫“全装修房”,是按照一体化实施,完成套内所有功能空间的固定面铺装或涂饰、管线及终端安装、门窗、厨房和卫生间等基本设施配备,已具备使用功能的新建住宅。

据了解,它最大的特点是要求“建筑、装修一体化设计”,建筑设计与室内装修设计同时设计、统一出图,建筑和室内装修专业协调结构、给排水、暖通、燃气、电气、智能化等各个专业,细化建筑物的使用功能,完成从建筑整体到建筑局部(室内)的设计。主要可以解决毛坯+装修带来的一系列设计问题,对建筑结构、设备管线综合、装修起到统一协

调,为住宅建筑的标准化奠定基础。

“它与过去那种先盖房,再装修的概念是不同的。”市住建局科技科相关负责人介绍说,这是大力推广绿色建筑其中的一部分,我省一直在推进它的全面普及化。简单地说,房子买了后,地板、墙面及水电都已经铺设安装到位,基本可以入住了。

据介绍,2015年12月8日,河南省住建厅《关于加快发展成品住宅的通知》(豫建〔2016〕190号)明确我省成品住宅发展目标,即:“到2020年,新开工全装修成品住宅占新建住宅面积比例,省辖市及城乡一体化示范区争取达到80%,郑州航空港综合实验区争取全覆盖,县城(市)要达到60%以上”。

2016年6月5日,《中共河南省委河南省人民政府关于加强城市规划建设管理工作的意见》(豫发〔2016〕17号)重申成品住宅的建设目标,即:“加快发展成品住宅,提高住房品质,到2020年全省新建商品住宅基本实现无毛坯房。郑州航空港经济综合实验区、郑东新区从2016年起,新开工商品住宅全部执行成品房标准”。

### 为什么要大力推广全装修房?

每个买过房的人,几乎没有不为装修而生气上火的。装修的整个过程极其痛苦,而且引发的投诉也特别多。

市民李先生买的房子4月份就交房了,但在选择家装公司时他足足耗了两个多月时间还没确定下来。“我都快崩溃了,第一个公司造价15万元,还要砸两面墙;另一个公司说,一些排烟道需要重新改造,水电改造费也很高,我又不专业,难以比较哪个更好。”李先生说,他最担心的是掏了高价还难以确保质量。

毛坯房带来的装修问题远不止这些。装修扰民、装修垃圾及乱砸乱装危及楼体安全等问题都十分严

重。装修是一个耗费大量精力、财力的事情,业主个人装修房从设计到采购、施工完成,少则一个月,多则三个月,一场装修下来身心俱疲。记者在采访中了解到,住宅装修平均一户产生两吨多的建筑垃圾,某个小区因垃圾未能及时清理,交房不到两个月,装修垃圾便已经堆满了整个地下车库,令人触目惊心。

“其实早在上世纪90年代,我市商品房市场试行过几年简装房,简单的水泥地面,刷白墙,卫生间贴瓷片,普通的木门……”华诚荣邦地产开发公司副总经理、总工程师苏宏伟告诉记者,这种简装房十分粗糙,与现在提倡的建设装修一体化的全装修不是一个概念,当时它并不受欢迎,人们还是会砸了重新装修。后来,随着人们生活水平的提高,人们对居室装修装饰的要求新高,从上世纪90年代末起,开发商都以毛坯房交付业主,方便业主随后装修。但是,现在毛坯房的弊端也日益暴露出来,装修产生垃圾,拆墙过程中造成粉尘污染和噪声污染,更可怕的是野蛮装修破坏主体结构等问题。

他认为,与传统设计与建造方式相比,由于是统一批量施工,全装修房的成本会明显降低,污染和浪费大大减少,更符合健康、安全和环保的要求,是推行绿色建筑的重要组成部分。早在半个世纪前,国外就已开始推行商品住宅全装修模式,目前已发展到较为成熟的阶段。

苏宏伟介绍说,他们即将开发的荣邦花园二期,将开始尝试全装修住宅建设,计划达到50%以上。在建造阶段,他们就会把装修设计融入施工图中,还推出多种风格样式的装修风格供业主选择,业主收房时,只需配置自己喜欢的家具就可以了。“这是我们准备进行的探索,在建筑施工阶段,装修队伍可能就要提前进场了”。

采访中,大多数年轻人听说全装修房,是非常欢迎的。他们大多

数人工作繁忙,没有时间去盯着装修房子,所以这样也大大减轻了他们的压力。不过专业人士称,全装修房不是精装修,“全装修”是指墙面与地面已完成粉刷,厨卫基本具备使用功能;“精装修”则是指装修的档次及规格,这从交房标准上看是有差异的。据了解,收到全装修房后,业主只需要软装上做做文章,体现风格差异化。

### 全装修房与装配式建筑将成为未来商品房发展方向

记者注意到,苏州在推出全装修房这一新政时,是与推广装配式建筑密不可分的。装配式建筑和全装修房是一回事吗?市建委科技科有关负责人说,装配式建筑、全装修房都是将来要大务提倡和推广的绿色建筑形式。装配式建筑是从施工工艺、建筑方式上不同于传统建筑的一种新型绿色建筑;全装修房、成品住宅是从交房标准上来确认的绿色建筑。它们之间并不矛盾,未来趋势是两者将融为一体,即实现大多数商品房建设采用装配式建筑,建好的房子实现全装修,更加全面彻底地实现建筑的绿色环保目标。

据介绍,目前市场上的主流是现浇建筑,即把建筑材料运到工地之后,对模板进行现浇。装配式建筑是指把一部分原来通过现浇成型的构件,比如梁、柱、板,拿到工厂去生产,生产之后再运到工地来组装,把它的节点做好,然后采用一部分的现场浇筑将这两部分结合起来,形成一个完整的建筑,“以后的建筑工地,就像是搭积木一样,看不到粉尘,看不到现场搅拌,甚至整个楼梯都是在工厂做好的,一个屋子四面墙都是做好成型的,到现场组装即可。”市住建局科技科有关负责人高兴地告诉记者,它的主要优势是大大降低污染,从施工周期上有些项目可以缩短工期1/3,总体上材料、水泥、水、木材消耗等方面都能

够明显节约。据介绍,我市也将推出相关的政策,大力推广这种建筑方式。目前我市已有一个装配式绿色建筑产业园——宝钢·华中装配式绿色建筑产业园,位于新城区产业集聚区内。还陆续有一些相关企业将进驻我市。

“目前国内全装修房才刚刚进入起步阶段,全面普及全装修房也需要较长一段时间。”市土木建筑学会刘雷博士说,告别毛坯房,让全装修房更快更广泛地进入寻常百姓的生活,一方面,需要加大宣传力度,改变人们的习惯和观念,让绿色建筑理念逐步深入人心;另一方面,政府可以采取更多激励措施引导人们的消费选择。开发商也可以提供不同风格的装修设计,让购房者在签订购房合同时选择,以满足业主的不同喜好和需求。

据业内人士分析,成品住宅及装配式建筑,将是未来商品房的发展方向,它是一个涉及全产业链的系统工程,参与者不仅包括房地产企业,也包括房屋建造的上下游产业。随着全装修房越来越多出现,可能会对家装行业产生颠覆性影响,它们将从买房的下游企业进入到建设环节中。另外,值得一提的是,对于开发商而言,将来对他们的专业性和实力要求则会更高,他们要承担房屋建筑质量和装修质量的双重责任;部分不具备装修能力的中小型房企可能需与其他公司合作才能实现,也会出现一批房企因此被淘汰的现象。

在采访中,不少人提到全装修的成品住宅是否拉高房价?一些房地产开发企业相关负责人表示,开发商根据自己实力和项目定位不同,建造的成品房的品质也会不同。因为它采用的集成化模式,一体化设计、集中采购、集中施工,会极大地节约成本,并不一定会因此推高房价,而且随着全社会的普及,当全装修成为商品的标配后,它并不成为涨价的主因。