

验房新概念

住宅宜居标准出台，一线城市受惠

住宅“健康体检”南京暂无法实现

七八月交付季，“验房”是当下的热门话题。近期，在北京、上海等一线城市流行对住宅做“健康体检”，而且已经广泛涉及到全新商品房领域，中国建筑节能协会建筑节能服务专委会以及清华大学建筑技术科学系的专业团队一度提出“7大宜居标准”，将验房标准再度拔高。但记者调查后发现，南京住宅要实现“健康体检”还要再等等。

文/现代快报记者 胡海强



关键词：因地制宜 和谐居住 尊重自然

宜居生态规划
——城市规划新取向

上海世博会提出口号：城市，让生活更美好。它表达了人们对于城市幸福生活的向往。城市的建设不仅要追求高效率，更要关注人的需求。对于处在中国城市化大潮中重要一环的房地产来说，近几年成功地走过了绿色社区、科技住宅的应用和概念上的转型升级。而目前业内讨论热烈的“宜居生态规划”理念，又会对我们的居住产生怎样的影响呢？金楼市记者特邀东南大学建筑学院副院长——董卫教授等学者，为大家一一解读。

文/马文煜

宜居生态
“因地制宜”是关键

什么是宜居生态？董卫教授说这是一个很大的概念，基本是以城市为单位，注重绿化园林建设、水文水利建设、综合性精神文化建设项目，以各种指标来衡量宜居的理想程度。它至少包括“宜居规划”和“人性设计”两层概念，除了在细节设计上要遵循人性化，在整体规划上更是要符合区域内固有的生态循环结构，最关键的就是要做到“因地制宜”，根据区域的自身特点做规划，尊重自然，不违反自然生态。

破坏历史人文景观去大兴土木、在规划设计时不考虑未来入住人群需求

特点等常见问题，都无法达到生态规划的要求。居住者应该是可以与周边环境和谐共存的，而不需要强制的改造。董卫教授还打了个比方：现在开发商普遍将小区绿化率作为卖点，这就说明了我们的城市里缺少绿化，不得已只能寻求空间内相对的高绿化率。

“但是，地产开发往往是在前期规划建设房子的时候，大肆破坏原有绿化和生态系统，而在后期又为了提高绿化率而多铺草皮来补救，这一来一去早就破坏了生态系统，也造成了大量的资源浪费。”

城市化
城乡发展不需要二元对立

近十年来，城市人口的增加，外来人员的入驻，给住宅供应造成了很大压力，城市扩容必然走向城郊。“兼村变城”是一个大趋势。在宜居生态规划思想背景下，董卫教授与东大社会学何志宁教授等一批学者共同提出了“城乡共存发展”的建议。即在高速发展城市化的同时，对于城市周边的乡村地块并不进行完全化的改造，适当保留一部分有特色、对生态系统有促进作用的风貌与人文。

何志宁教授说道：“几年前，我看

到过有人在市内秦淮河岸边放羊，当时觉得这样的风貌蛮好，城市中出现合理规模的农业化生活生产不仅不会影响到城市运行，还可以增加城市文化的多元性。南京北郊盛产芦蒿的八卦洲，在近几年基础设施、社会事业、民用住宅升级发展中，取得了不错的成果，但其传统农业也还依然占据着一席之地，并能获得不错的经济效益、口碑效益，城乡共存恰恰正是宜居规划思想的一种很好体现。”

未来路径
开发商因地制宜 规划者按需所取

针对南京近些年的城市规划，董卫教授谈到：南京近几年在宜居生态规划上做得还算不错，尤其是老城历史文化保护做得很好，但也积累了不少城市病。

对于开发商，董卫教授的建议还是那四个字，“因地制宜”。他建议：做地产开发不要破坏区域内的生态结构和历史人文风貌。像目前住宅多为高层建筑，相对于传统的多层，高层在解决居住压力上的能力的确优于多层，但董教授还是建议不要在南京老城核心

区域建造密集型高楼。高层建筑在哪里什么时期都可以建造，但南京老城的文化底蕴却会受到不协调的高楼影响。

董卫教授最后说，要想达到城市整体的生态化，作为城市规划者，未来除了要做到“因地制宜”更要做到“按需所取”，要根据居住的实际需求来做规划、出让土地，以避免造成浪费或住宅供应的紧缺的局面，这就要求规划者对市场作出精确的预估。”虽然很困难，但这恰恰是宜居生态规划的基础。

房屋七大宜居标准

名词解释

据了解，“健康体检”的7大宜居标准除了在房屋质量方面进行把关之外，充分涉足了对于人体居住健康生活环境的高标准、高要求：1、检测室内的温、湿度是否达到人体最适宜的标准；2、检测室内新风场是否能满足空间内健康空气置换的要求；3、监测室内空气质量是否优良，其中一个重要方面就是可吸入颗粒物；4、测量二氧化碳的浓度；5、对室内甲醛、苯、甲苯、二甲苯等有害气体进行监测；6、对室内噪音进行测试；7、对房屋整体质量，尤其是对围护结构进行监测，考量房屋的抗震、保温、隔热效果。

住宅“健康体检”南京鲜见
检测成本高或成制约因素

当记者问起7大宜居标准的住宅“健康体检”，有多年验房经验的南京丁渤验房公司的专业验房师蔡师傅一头雾水：“这还是第一次听说。一般的验房工作时间为2小时左右，主要针对房屋质量问题展开，裂缝、空鼓、露筋、地面起砂、墙面爆灰、渗水、窗台高度、门窗开启、安全玻璃、栏杆高度、竖杆间距、防攀爬措施、护栏玻璃、层高、开间净尺寸、管道渗水等肉眼看得见或者普通仪器能丈量到的问题都属于验房报告中需要标识的内容。”

一位从事环境检测工作的廖先生则透露，费用偏高是目前住宅健康体检无法铺开的主因：“普通的验房并不涉及对于人居健康指数的检测，像空气湿度、甲醛含量等看不见、摸不着的数据，需要专业的团队和专业的仪器

才能检验出来，一般来说，大型的公共设施、儿童娱乐场所等新建或者已交付物业才会由开发商或者物业公司寻找相关检测部门进行检测，而这其中的收费远远高于普通的验房收费，一般普通验房收费在200-1000元之间，这种专业的住宅体检要贵上一倍甚至更多。”

那么，南京有没有开发商对于普通住宅做这样的尝试呢？记者了解到，南京目前只有银城、万科、仁恒会主动给业主做一些房屋质量检测服务，有开发商人士坦言，“光普通的验房总体服务费用就已经很高了”。除此之外，南京大大小小上百家验房公司或个人也很少接到这样的服务诉求。“除非买房人自己对宜居引起重视，才能推动验房的整体升级。”一位业内人士表示。

一线城市热衷住宅“健康体检”
“以人为本”成楼盘卖点

南京楼市在住宅“健康体检”上任重道远，那么其他城市呢？之前，万科提出了“金钥匙服务”，绿城提出了“园林服务体系”，龙湖也发布了《物业服务标准白皮书》。“这些动作基本局限于北京、上海、深圳等一线城市的房地产市场，因为这些地方的房地产发展水平走在全国房地产行业的前面，以人为本，同时关注社会环境的健康性、生理环境的健康性，相信这样的做法以后会普及。”世联地产集团研究总监吴志辉表示。

记者了解到，自国家住宅工程中心

在“国际建筑中心联盟大会”上正式对外发布《健康住宅建设技术要点》，“健康住宅”就大规模地受到房地产开发商以及广大消费者的高度关注，但是目前这种服务并不普及。

“对住宅进行‘健康体检’是利人利己的好事，个人建议开发商可以利用这一点来拉近和业主的关系，这样做不仅是房企自身责任感的体现，也是面向房地产行业的一次知识普及，对于推动健康住宅、宜居住宅的发展具有积极意义。”南京驰正验房公司的一位验房师建议。