

用修桥方法改造旧楼“空间地产”是否可行？PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/612/2021\\_2022\\_\\_E7\\_94\\_A8\\_E4\\_BF\\_AE\\_E6\\_A1\\_A5\\_E6\\_c57\\_612911.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/612/2021_2022__E7_94_A8_E4_BF_AE_E6_A1_A5_E6_c57_612911.htm) 近来，一项在旧有建筑上加层的技术让人们看到了不拆除旧建筑物便可进行改造的新路子，而该技术的发明人陆建衡正在为由此技术诞生的“空间房地产”的概念而努力。而国务院发展研究中心日前召开的“我国建筑节能减排技术创新以及低层楼房加层结构专利技术发展课题会议”，则让陆建衡看到了其应用在未来的曙光。该课题组负责人卫建民认为，同传统大拆大建方法相比，该技术可谓好处多多，它不仅可节省30%~60%的工程投资，还可减少一半以上的工期。目前陆建衡所成立的北京泰中抗震技术实施有限公司（以下简称“泰中公司”）已与天津汇仁置业有限公司（以下简称“汇仁置业”）达成协议，将为汇仁置业先前所开发的天津文才公寓小区实施加层改造。他表示，如果该项目获得成功，他将借此进行市场化推广。桥梁和楼房的结合事实上，早在十几年前，陆建衡就凭借低层楼房加层技术获得美国、中国、英国多项专利权。该技术也曾在国务院第二招待所、中央党校等几个政府工程中施展拳脚。房屋加层并非旧楼和新楼的简单叠加。陆建衡解释：“每个建筑物在建造之前，都根据层高设定了额定承载力，如果在旧楼上直接加层，把新楼层的重量直接压在旧楼上，超过额定承载力，就会发生危险。”1983年，陆建衡在成都铁路局工作，就曾负责过将三层建筑加为五层的施工。直接在顶楼上加层，“是要超过荷载的呀！”陆建衡仍然记忆犹新，后来他跟踪观察了大楼的几个关键部位，这些部

位后来都出现了裂缝，最终大楼一拆了之。旧楼拆除实在可惜，直接加层却不可行，两难境地让人困惑。而他的专业则给他带来了灵感。“桥梁是架空的，力的承载依靠柱子，如果新楼的重量不压在旧楼上，就可以直接加层了。”然而结合现实，仍有很多问题需要解决。比如桥梁的柱子很大，但楼房两边搭建大柱子，既没有足够空间，又使房子变得很丑陋。此外，新楼层在开始时会发生沉降，旧楼层则已经稳定，虽然沉降幅度每年只有几毫米，仍会使重量落在旧建筑上。设计再度陷入僵局，陆建衡又开始从桥梁中寻找灵感，他发明了连接新旧楼层的滑动连接器，并且把桥梁硕大的柱子改成只有一米左右宽度。而在1996年~1997年改造国务院第二招待所工程时，他则借鉴了拱桥的建筑结构，解决了大跨度建筑的改造问题。这项技术的特点是，在原建筑物继续使用的前提下，可将原建筑物从2~5层加高到8~10层，8~14层可加高到16~20层。落地房地产项目据了解，北京泰中公司此前仅为三门峡市的一个住宅项目实施过加层。“但那是单位住房，而且是单体建筑，所以不具备推广效应。”陆建衡坦言。而文才公寓则是由汇仁置业于1996年开发的小区。汇仁置业董事长张玉文对本报记者表示，文才公寓的地段很好，但当年规划获批时，只批准建6层建筑。和后建的高层住宅相比，这个小区已显落伍。“想改造，但推倒重新开发，涉及到居民拆迁补偿，困难重重。更何况小区的房龄还不到10年。”于是她产生寻求应用加层技术合作的念头。据悉，虽然还没拿到批文，但加层项目已经通过相关部门的审批。现在进入了和业主协商的阶段。陆建衡介绍，进行加层施工时，居民无需搬离住房，但施工产生噪音，在一定程度上会影响他

们的生活。但是，加层改造之后，每户居民的使用面积增加20平方米左右，他们无需花钱购买增加的面积，对业主而言则是很大一笔补偿。如果一切顺利的话，该项目将于明年春天开工。泰中公司将以技术入股，汇仁置业出资，加层楼房出售的收益，双方按一定比例分成。至于投资额，“还要根据具体情况而定”。张玉文表示。推广空间房地产在实施了多个政府大楼加层改造工程后，陆建衡把视野放到了集团化推广上，并提出了“无地开发”的概念。他新近注册了泰中房地产开发集团，集房地产投资和开发于一身。与传统的房地产开发所不同的是，公司从事的是“空间房地产”开发。陆建衡表示，全国的房地产公司都是集团的目标加盟伙伴。他说：“现在很多开发商有钱，却苦于拿不到地。实施‘空间开发’则可以将既有小区加层后出售，使土地增值。”据悉，目前全国有四五十家房地产公司与陆建衡进行了接洽。而他也在自寻资金渠道。他透露，目前正在争取国际同盟环境保护基金会的资金。11月中旬，陆建衡还并承接了福建莆田市两个改造项目，目前计划于明年春天动工。

1 100Test  
下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问  
[www.100test.com](http://www.100test.com)