

建筑“短命”普遍 产权70年住宅平均寿命30年 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/613/2021_2022__E5_BB_BA_E7_AD_91_E2_80_9C_E7_c57_613547.htm 规划滞后、混乱，与未来城市发展步伐不协调，建筑质量再过硬也难逃“夭折”厄运这样的镜头因为司空见惯，如今很难成为大“新闻”了：有“西湖第一高楼”之称的浙江大学湖滨校区教学主楼日前被爆破拆除，尽管其设计使用寿命100年，但实际使用不过13年。负责的建筑专家们却心有担忧，“这是一个规划爆炸、建设飞速的年代，还是一个建筑‘短命症’流行的时代。”因为规划短视、设计缺陷、偷工减料，我国建筑的平均寿命“50年罕见、30年普遍”，不及国标规定最低使用年限的60%。多位专家接受《望》新闻周刊采访时呼吁，延长建筑的使用寿命是最大的节约，实现“可持续发展”应成为重新定义好建筑的标准。1月6日，“西湖第一楼”在爆破声中倒下。国内建筑“三十而夭”很普遍 没有人可以漠视中国城市建设中的一大“异象”：一则楼宇“成功实施定向爆破”的消息背后，几乎都是一段建筑“短命”史。譬如北京中体博物馆从1990年建成使用，到出现承重钢梁断裂等重大安全隐患，满打满算也只有15年，离重要建筑主体结构的耐久年限需达100年的要求相差太远。还有极端的例子，重庆市一幢名叫隆盛大厦的高层建筑，因为规划改变，从交房到被拆仅有6个月时间。同济大学建筑与城市规划学院吴伟教授告诉《望》新闻周刊，目前国内建筑“短命”已非个案，而是相当普遍。相对于“短命”的高层建筑，民用住宅的寿命也短得可怜。至于城市高架路桥、轨道交通沿途“拆新建新”

，更是屡见不鲜。此外，处于露天环境下的桥梁耐久性更加令人担忧。目前在役的混凝土桥梁出现钢筋锈蚀、混凝土开裂的现象十分普遍。按照我国《民用建筑设计通则》的规定，重要建筑和高层建筑主体结构的耐久年限为100年，一般性建筑为50~100年。然而，现实生活中，我国相当多建筑的实际寿命与设计通则的要求有相当大的距离。与欧洲住宅平均寿命在80年以上、美国住宅平均使用年限也有44年相比，我国住宅的平均寿命却不过三四十一年。规划混乱、设计缺陷、偷工减料对此“短命建筑”现象，吴伟教授分析，大拆大建潮既与城市规模膨胀、人口大量迁移有关，也与一些非物质因素，譬如规划设计、建筑质量等影响所致有关。他说，城市规划短视、混乱是建筑“短命”的一个重要原因。目前“中国处在一个规划爆炸的时代”，规划滞后、混乱，与未来城市发展步伐不协调，建筑质量再过硬也难逃“夭折”厄运。而造成规划不合理既有客观原因，也有人为因素。政府主管部门本应立足现实，统筹兼顾历史和未来之需，科学制定城市的总体规划，并严格执行已批准的规划，但事实上，很多地方规划的随意性强。中国土木工程学会住宅工程指导工作委员会秘书长高拯指出，一些地方甚至存在“规划跟着领导变”的怪现象，领导换一届规划就得调一回。一些“年富力强”的建筑因此被拆除时有发生。设计缺陷使得建筑“未老先衰”，不堪续用。一些开发商为最大化降低成本，往往以牺牲建筑的某些功能，尤其是“超前”功能为代价。在利益驱使下，现在设计单位也越来越迁就开发商，即便有心为使用者着想，也会因开发商的反对、设计时间的限制作罢。最少50年的使用寿命理念对于设计机构而言已淡化，一些建

筑怪胎在中国诞生也就不足为怪。国家一级注册建筑师、黑龙江省建筑设计研究院副总工程师张廷钰则认为，质量低劣是建筑“短命症”盛行的主要原因之一。他告诉记者，房屋作为一件成品，在建设过程中需要相当多的部门环环相扣才能完成。涉及到规划、设计、施工、建设和监理以及人防、卫生等相关部门。只要其中任何一个环节把关不严或者敷衍了事，整个建筑的质量就难以保证。“以黑龙江省为例，上个世纪七八十年代，全省只有有限的几家设计和施工单位，那时的建筑无论在设计还是施工上，都符合当时的法规和技术规范的要求。进入九十年代后，全省仅设计单位就有600多家，一度出现‘谁都能搞设计、谁都能搞施工’的混乱局面，从那时起建筑质量开始下降。经过整顿后有所好转。尽管如此，由于设计不合理或施工方粗制滥造、偷工减料以及缺乏对建筑的后期保养和维修，同样会影响建筑寿命。比较典型的边规划、边设计、边施工的‘三边工程’，违背了基本建设程序，势必缩短建筑使用寿命。还有一些房地产开发企业在建造项目的过程中采取“抽筋”的方式来减少建筑成本，已经是业内半公开的秘密。”“监而不理”也是建筑短命的诱因。施工环节的质量问题本可通过监理避免，但房地产领域广泛存在监管不严现象，使得监理公司没有起好第三方监督作用。“除了真正的质量问题，开发商编造的建筑质量理由值得关注”。张廷钰说，比如，开发商要开发一片小区，在其范围内有一座30年左右的建筑物还在使用，他会找借口“这个房子地基不牢、墙体开裂，存在重大安全隐患”，然后向使用者和有关管理部门游说，挖空心思将旧建筑拆除取得土地开发权。在开发商眼中，旧建筑的拆迁补偿费用完

全可以在日后加大层高和密度的新建筑中加倍“捞”回来。

“短命建筑”浪费惊人 1月7日下午2时，随着一声巨响，山东青岛铁道大厦被成功爆破。接受采访的专家指出，建筑“短命症”流行，不仅造成经济负担、资源浪费、环境压力，还会导致一些权属纠纷。举其要者，其害有三。贻害之一：就其经济价值而言，“除旧布新”工程耗资巨大。黑龙江省建筑设计研究院副总工程师白玉琴说，以某三星级大酒店为例，拆除前它的建筑面积1.3万多平方米、19层高，在原址上兴建8万多平方米的写字楼，算算它的修建、管护、拆除和重建费用，总造价至少需要1.2亿元人民币。上海市长宁区住宅发展局高级经济师顾海波也算了一笔“建筑短命”浪费账：2005年全国城镇住宅建筑面积达99.58亿平方米，以平均每平方米建安造价1000元计算，如其使用寿命由平均30年增加为50年，则可节约6.67万亿元，可用来建造100万元一所的希望小学667万所。贻害之二：大量尚处于设计使用年限内的建筑被拆除，还会造成资源耗费，并因产生大量粉尘和废弃物，增加环境负荷。我国著名土木工程专家、工程院院士陈肇元不无担忧地说：“‘短命建筑’的后果相当严重，不仅造成社会资源的极大浪费，更对人类生存环境构成威胁。如不采取措施，今天建成的工程二三十年后甚至在更短的时间内又将翻修或拆除重建，我们就会陷入永无休止的大建、大修、大拆与重建的怪圈之中。”他直言，“短命建筑”与建设“节约型社会”的精神相悖，与科学发展观严重背离。尽管今天我国的建设规模还未达到高峰，可是烧制水泥用的优质矿料已感短缺，配制混凝土的砂石在许多地方已十分紧张。一些地区开采砂石已经严重毁损河床、破坏植被，沿海地

区如宁波、舟山等地因滥用海砂已给一些工程带来了重大隐患。面对今后每年将要消耗的大量混凝土，按照传统的取用方法恐怕将难以为继。因此，要尽快研究解决办法。”

贻害之三：现在商品房住宅的产权是70年，比其平均使用寿命周期要长40年，建筑“短命”所造成的“权证在、物业亡”的脱节现象，将引发一连串的社会问题。如何杜绝建筑“短命”现象究竟该如何避免新一波“短命建筑”的涌现？来上海不下40次的法国建筑师、凡尔赛建筑学院院长尼古拉米之林在上海接受采访时说，“实现可持续发展应是重新定义建筑的一个机会，选材合理、经济、节能将成为一个好建筑必不可少的指标。”他主张，其一，由于现代生活对适应性、可变性的需要，建筑还不应该是一个功能被规定得很死的空间，而是可以发展的。其二，城市应该在对经济效益的逻辑、理性思考之外，发展一种从生活的历史感、艺术感角度考虑问题的“感性的城市规划”。这是目前上海、中国面临的挑战。“比如黄浦江两岸沿着陆家嘴往南、往东方向，高楼的立面像一排排门板，阻挡了江上游客的视线。苏州河则在楼区的夹缝中几乎成为峡谷、地沟。这类现象以前在欧洲、法国也出现过，十年后人们就后悔了。”

借鉴国际成熟经验，推进建筑工业化，不失为治本之策。从事节能建材和住宅工业化研究的一位集团总裁说，推广工业化结构体系和通用部品体系，提高建筑物的工厂预制程度，基本实现施工现场的作业组装装配，能确保建筑物寿命在“工厂预制”环节得到保证，并大幅度提高生产效率，还可节约可观的能源和材料。他认为，根据发达国家的经验，建筑工业化的一般节材率可达20%左右、节水率达60%以上，“如果与国际先进水准看

齐，比照当前我国住宅建造和使用的物耗水平，至少还有节能30%~50%、节水15%~20%的潜力。”同济大学建筑规划学教授吴伟认为，要避免规划的失误和建筑短命造成巨大浪费，规划应有一个通盘、长远的考虑，且须回归到政府职责上来。法律应该明确规划必须坚持公开化、前瞻性和相对稳定性原则，从老百姓和政府的共同角度出发来考量。如政府应该通过税收引导、强制标准等手段，大力培育和扶持建筑制造业，推广节能长寿建材建筑。黑龙江省建设厅副厅长李文芳说，建筑“短命症”与政府部门缺乏有效监管甚至不作为密切相关。借鉴以往经验，需要将过去主要依靠行政命令的管理方式，逐步过渡到严格依靠法规进行管理的方式。此外，还要采取措施对建设工程的各个环节进行有效管理。“从一个建筑的规划阶段，就要求有关部门从其科学性和前瞻性上下功夫，使其符合所在地域的整体发展需要。在建设施工阶段，要对施工企业采取全方位的制约机制，除了政府部门的制约以外，还要有工程保险单位、银行、舆论、工会、法律等方面的有效约束。同时提高从事建筑单位的准入门槛，建立有序的市场经济条件下的公平竞争。同时，由政府监督对建筑领域的人员进行技能培训和质量意识教育。除在建筑过程中加强监管以确保建筑质量外，更要在建成后搞好质量验收，并对后期维护进行经常性的监督检查。这样，才可能杜绝建筑‘短命’现象的发生。”

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