

科技住宅要走出概念化和成本化误区 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/614/2021_2022__E7_A7_91_E6_8A_80_E4_BD_8F_E5_c57_614820.htm 概念误区：科技住宅不等于开发商楼盘炒作科技住宅不等于开发商的楼盘炒作概念，它是一种实实在在的东西，它涵盖了住宅开发的理念、设计以及技术的运用，最终是达到了人们居住健康、舒适、安全、方便的功能，从长远来看是经济合理的住宅。目前科技住宅从技术角度来说，分为三种：一种是智能化，第二种是节能，第三种是利用太阳能等自然资源。科技住宅用八个字来概括最为恰当：以人为本，科技为先。如今，国家建设部门积极推广住宅的科技运用。比如，节能住宅标准关于南方城市的标准去年10月就出台了，只要居住建筑节能50%就达到标准了。从2005年1月起，新建住宅小区从设计图纸上就要做到节能50%的要求，否则根本无法动工。这一点，在北方城市做得很好，新建住宅小区节能已达到65%。福建省属于夏热冬暖型，一般来说温度条件达到夏天26℃，冬季18℃，人们居住就很舒服了，如果能够做到住宅节能，少用空调而达到居住温度标准，就达到了最根本的目的，让居者舒适。应该说，提倡节能住宅早就不再是一种时尚，而是一种必需的前提条件了。福建省建筑设计研究院住宅设计研究所梁章旋所长认为，对于福州来说，2004年有个别的开发商其实已走在了科技住宅的前列，例如心家泊以及仁文大儒世家，都显示出了科技住宅的含量，将来这两个住宅的开发成功会对其他的开发项目起到示范作用。但从整体来说，目前福州的科技住宅只是处于起步阶段，水

平有待于提高。其实，一个城市的住宅产品发展水平，与一个城市的总体经济发展水平和科研力量有关，当然这与消费者的接受能力以及开发商的意识都有密切的关系。福建省的开发商走出去到北京上海开发的楼盘，不乏好的成功楼盘，其中新技术含量也较高，其实，有些开发商的确也有这种新技术观念，但是目前福州市购房者更关心的还是住宅内外部环境、规划、配套、户型等等问题，加上这些年楼市的看好，开发商并不愁房子的无处销售，市场的需求层次也造成科技住宅推广的缓慢，但应该看到，随着科技的发展，住宅科技成分的运用将会越来越多地被人们所关注，为社会所提倡。

成本误区：科技住宅不一定是高开发成本科技住宅其实就是环保与生态住宅的升级产品，它涵盖了新材料与新技术的运用，相对来说技术的含量会更高些。它带给人们高舒适度的节能住宅，创造了健康的生存环境。在国内城市当中，北京、上海的住宅中科技成分运用得较好，走在全国的前列。根据目前科技住宅的建设节能标准，新建住宅只要比以前的老式住宅节能50%，就算达到标准了。在欧洲，早就提倡建筑节能，并做得很好。其实，国内建筑节能的技术早就过关了，关键是用的人少。比如太阳能，它不单单只有热水的功能，还可以发电，小区的路灯也可以靠太阳能发光；雨水收集，把净流水通过草坪最大限度地渗透到地表，减少小区的维护费用；充分利用水资源，把生活污水，如盥洗水、洗衣水、厨房水和卫生间冲洗水用起来，可以进行绿地养护、景观补水、浇花、洗车等。重庆大学福州建筑设计研究院吴昊院长认为，在福州市上世纪90年代初就曾有楼盘提出环保的概念，随后到2000年鼓山一楼盘曾提出示范小区的

概念，但并没有做到位。这些年，许多的开发商都是在户型上翻新花样，甚或在环境上下些工夫，其实住宅产品无论是在户型上还是环境上，可做的文章已越来越少，而科技住宅在2004年适时而出，且开始有开发商重视，并以此为卖点。但是现在的开发商一提到科技住宅，就以为开发成本要增加很多，其实这是个误区。举个例子，现在推出的三级钢，抗拉性能更强，却节省了钢筋材料，每吨比原来的钢筋材料贵百余元，但考察了市场，然后计算成本，反而节省了不少钱。现在接受这种新材料的开发商也日渐多了起来。对一个科技住宅而言，开发的直接成本乍看是增加了，但这个楼盘的综合素质提高了，性价比高，人们反而愿意接受，售价自然也不低，利润依旧得到保障。另一方面来说，当全社会都重视并接受了科技住宅的某一材料，用的人多了，产品开发成本自然也降了。随着开发商认识水平的提高，消费者的意识加强，市场需求增多，相信科技住宅能成为人们今后对住宅又一金标准。

开发关键：政府引导福州大学土木建筑设计研究院方绿洲副院长介绍说，科技住宅其实可以从三个大的方向来分，一是建筑结构、二是建筑材料、三是建筑设备。而建筑材料和建筑设备又主要涉及两个方面：节能和环保。一般来说，国外一些发达地区住宅的高科技都是围绕着节能和环保来做的。对于建筑材料而言，每一次的更新都会引发建筑革命，而新材料问题的解决将带来住宅的节能和环保。目前国内建筑材料的发展将有相当大的发展空间，据了解，我国住宅耗能是国外发达国家的3倍。现在国家越来越重视这一方面了，在节能方面已迈出了第一步，比如现在要求住宅外墙要有保温设施，在原来的建筑外墙普遍采用空心砖

的情况下，还要增设保温层，今后还将会围绕节能问题，有进一步的要求。如今，人们对楼盘的一些概念性提法已经不再感兴趣了，而是转而对住宅的技术含量的关注，科技住宅的确成为了开发的一个新的热点。但科技住宅的开发必将会受到成本与经济发展两方面的制约，当一个开发商对科技住宅前期投入太高，却没有达到一定的价位以及消费量时，曲高和寡，必然会不敢轻易尝试。这一点，政府应该起到引导的作用。除了对科技住宅有一定的量化指标外，最好能有一些鼓励性的措施。比如，当一个建筑达到了一种节能指标或者环保级别，可奖励开发单位，补偿一些开发成本或是让开发单位产生新的效益，这样的话可以较快地推动科技住宅的可持续性发展。举个例子，比如现在建筑禁用黏土砖，但是一些新的节能产品却不被人所接受，如果政府能从中推广并加以使用，则会起到很好的示范效果。在国外，环保是一种社会风气，是一种时尚的追求，而在国内，要做到这一点，则任重道远。其实，对于消费者来说，科技住宅的好处是不言而喻的，节能和环保的住宅也会让自己的居住运营成本下降许多，长远来看，科技住宅应该是被优先选择的。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