更强！品质提升让生活 舒适怡人

黄金岁月

1999年 南京出现第一批带电梯的小高层公寓，电梯从此进入南京人的居家生活。

2001年 南京节能住宅开始推广，房屋保温系统的使用，不仅让居住更舒适，而且节省了生活成本。

2002年 南京湖景房进入开发，月牙湖、玄武湖、莫愁湖、百家湖等相继呈现在南京人眼前。

2003年 高品质独栋别墅出现，此后产品不断成熟，现在的山河水、绿城等已是高端经典代表。

2004年 科技住宅让南京人体验到了四季如春。

2005年 滨江生活成为当时的一个新主题。

2005年 南京地铁一号线开通，地铁盘凭借突出的交通优势受手可热。

2006年 南京花园洋房，入户花园、层层退台、超大飘窗成为主流。

2007年 南京精装修房数量激增，“拎包入住”让生活更便捷。

2009年 低价远郊度假物业让更多的人能享受别墅生活。

《金楼市》自诞生之日起就始终关注着南京人居住生活的每一点变化，真实记录了南京楼市十年变迁的点点滴滴。

居住品质四大变迁——住得下·分得开·够宽敞·舒适型

回想楼市十年品质变化，南京建邺城镇建设开发集团有限公司总工程师谭福昌颇有感触。他参与建设了江苏省首家通过国家建设部3A住宅性能认定的金鼎湾国际项目，作为该集团的总工程师，不仅见证了十年来南京住宅品质的飞跃，还见证了南京住宅进行标准化、产业化的先期探索。

谭福昌认为，十年来南京住宅从最基本的满足居住开始，到现在已发生了翻天覆地的变化。而这个飞跃的过程可分四个阶段，通俗地说就是从最初的住得下，到分得开，再到宽敞型，最后到现代舒适型住宅。

从住得下到享受居住的飞跃

“住得下”指的是上世纪90年代时的第一代住宅，那时候的居住水平相对比较低，当时的房子就是能为一家人遮风挡雨，一家几口往往就挤在一个四五十平方米的小房子里。“由于设计指标很低，按计划指标建房，设计者就把厅设计得很小，而卧室则相对较大，公共空间特别小，厨房和卫生间是合用的。”谭福昌说，这类房子以单位的宿舍或者福利房为主。

后来随着国力增强，设计指标的提高，住宅的功能开始逐步完善。这个时候出现了第二代住宅。子女不必再和父母挤在一个卧室里，同时厨房和卫生间也按户配置了，尽管面积很小，相比第一代住宅，这明显提高了人们的居住质量。但出于土地利用率考虑，第二代住宅基本上都采取了“三段式”，即房间加客厅加房间的纵深布局，房子的进深非常大，面宽小，不论是采光还是通风条件都比较差。第三代住宅注重敞亮，面宽大进深小的宽敞型住宅开始出现，南北通透、板式住宅等成为人们买房的重要衡量指标。

随着房地产市场快速发展，一些大的品牌房地产公司引进国外的先进设计理念，第四代现代舒适型住宅也随之出现。这一代住宅的特点不仅体现在户型设计等房子本身，更注重房子的居住之外的其他性能，不仅包括保温隔热、隔声、通风换气，还包括小区的绿化、车位配比甚至物业管理等。“房子不再是单纯的房子，而是一个由房子与环境、设备及配套设施一起组成的完整的系统。”

标准化和产业化是必然之路

谭福昌认为，住宅品质的进一步提升最重要的是标准化、产业化。一方面购房者需要一个信得过的标准来选择房子，另一方面开发商也需要标准来保证产品品质。只有严格按照标准执行，实现产业化生产，住宅的品质才能真正大范围地进一步提升；在此基础上，购房者才能根据信得过的标准选择房子，房地产行业才能真正实现优胜劣汰。

2005年11月30日，国家建设部颁布了《住宅性能评定技术标准》。2006年3月1日起，该标准开始正式实施。“这个技术标准包含5方面性能、包括28个项目、98个分项、268个子项。”

“以最高的3A级别其中一小项要求为例看：楼板计权标准化撞击声压级要小于等于65分贝……”谭福昌说，以前的楼板楼上面人的脚步声下面都能听到，而按照这个标准要求，即使用东西撞击楼板楼下也很难听得到。如果房子严格按照该标准来建设，可以想象其品质将达到怎样的高度。“遗憾的是，该标准实施以来真正能按照标准实施的开发商非常少，而真正能经过标准考验的产品也很有限。”他说，由于该标准并不是强制标准，加上其实施难度以及较高的成本，南京选择参加该标准评定的楼盘非常少。“目前南京住宅品质还有相当大的提升空间。”他说，南京住宅品质要上一个新台阶仍然任重道远。

从40%到1%——第三方监督推动 房屋质量提升

1999年入行，从开发公司的工程师干起。一次买房时遭遇房屋质量问题受困，2004年开始投身验房。多年来，丁渤通过无数的验房经历见证了南京房屋质量的变化。

从“大裂缝”到“小空鼓”

业内通常把一些房屋质量问题称之为建筑“通病”，以示房屋质量问题的难以避免。但是经过多年发展，以前的不少“通病”在大幅减少甚至消失。丁渤介绍，在验过的无数套房子中，他对五年前一套江宁某楼盘的房子印象深刻。“四间房有三间房楼板有裂缝，裂缝总长度加起来有数十米长。”他说，那时验10套房子，其中三四套或多或少会出现贯穿性裂缝、不均匀沉降等较大的质量问题。但是现在已明显少了，大概100套房子里才1套。

他说，大问题的减少是南京这么多年来房屋质量最明显的变化。现在验房中，比较多的问题是空鼓和房屋几何尺寸问题，严重点的则是渗水，像贯穿性裂缝等结构性的质量问题已越来越少了。

从“核准制”到“备案制”

在丁渤看来，2000年左右“竣工备案表”制度的出现是南京房屋质量提升的重要环节。“之前房屋质量是否合格由质监部门核准，一旦出现质量问题核准部门也负有责任；核准制改成备案制后，房屋竣工后经质检部门验收后备案，房屋出现质量问题的话，开发商、设计单位、施工方和监理成为责任主体。”他说，责任的加大让开发商对房屋质量更加重视，为楼市品质提升打下了基础。

后来，随着房地产市场化后竞争日益加剧，产品的品质成为开发商竞争的关键。一方面，他们从源头开始加强管理，房屋质量逐步提升；另一方面，出现质量问题后开发商的态度也转向积极。城南一著名楼盘就曾拿出1000多万元，赔偿给业主。

第三方监督与加强监管

“房屋质量的不断提高，媒体和民间机构的第三方监督发挥了重要作用。”丁渤说，一方面，普及了人们对房屋质量的认识，提高了人们维权意识。五年前开始验房时，一个月只能验10多套，近年最高峰一个月能验1000多套。

“现在材料更新和施工技术等已比较成熟了，影响房屋质量的更多的是主观因素。”他认为，要想让房屋质量进一步提高，提升南京人的居住品质，最重要的是进一步加强监管。

新家真舒服——业主有了当“媒子”的冲动

今年年初，宋女士一家搬进了奥体新城朗诗国际街区的新房，这是他们一家十年来第二次搬家。从最初位于鼓楼的单位宿舍，到2000年搬进河西龙江的商品房，再到现在的新家，她对不同时期三种不同的住宅有着切身的体会。

体验：舒适度是根本变化

十年间，宋女士家的房子实现了三级跳。他们家最初的单位宿舍只有一室一厅，两间房加起来只有40多平方米。2000年搬到龙江的新家，是一个100平方米的三室一厅，宽敞明亮。现在的房子则超过了160平方米。“房子越来越大，小区的环境也越来越好。”她对于十年来的变化非常满意。

三种房子住起来有何不同呢？宋女士说：“感受最深的还是舒适度的变化，特别是现在的新家。相比房子变大、环境变好，舒适度才是根本的变化。”她第二套房是33楼的东北角，那时房子基本没做什么保温处理，冬天即使开着空调都感觉很冷。但今年年初冬天搬了新家后，感觉最明显的就是家里一直很暖和，从外面回来，只穿件毛衣就够了，而且不觉得干燥。到了黄梅天，不仅温度不变，湿度也没明显变化。亲朋过来串门时，她总会有推荐朋友购买的冲动。

经验：买房子一定要超前

宋女士对于自己买房的成就非常满意，而且总结出了自己的买房心得。“买房子一定要超前，看准前景好的区域再下手。”她说，2000年选择龙江时，那时龙江还属于典型的“郊区”。她清楚地记得，刚搬去的时候买菜都要走近半个小时过桥到鼓楼买。但很快这种局面就改变了，现在的龙江已成为南京配套最成熟的区域之一。

宋女士说，买奥体新城的朗诗国际街区，一方面是因为其舒适度，另一方面她也是借鉴了上次买房的经验。买这套房前他们一家前后看了半年的房子，最终选择了奥体。她对奥体新城未来的发展非常看好，认为现在的奥体将来会超过龙江。

快报记者 文涛

见证精彩

2006年，《金楼市》举办了两届高端住宅品鉴会，业内认为，这标志着南京房展会发展到了迎“专卖店”的水平。

《金楼市》“免费验房”一直是读者关注度最高的栏目。它也见证了南京楼盘品质的升级提档。

针对城中小户型、别墅等产品，《金楼市》先后组织了多场专业论坛，交流观点，推动市场进步。

2007年，《金楼市》举办首届“别墅葡萄酒会”，招商依云溪谷、绿城玫瑰园、山河水、锋尚国际等别墅项目参与，百余读者现场体验。