

“关注建筑寿命”系列报道之一

住建部副部长仇保兴在第六届国际绿色建筑与建筑节能大会上一句“中国建筑平均寿命30年”顿时引起了一番众议,房奴们争相购买的都是建筑垃圾?70年的土地使用权实际只能享受30年?我们的建筑为什么这样短寿?

从即日起,《金楼市》将推出“关注建筑寿命”的系列报道,并邀请您拨打84783628、84783519发表观点。

南京被拆建筑大多四五十年寿命,但拆迁办表示——

说这些老房子是垃圾不公平



中国建筑的平均寿命只有30年,究竟从何而来?据了解,这主要是根据现有拆迁的房屋的平均房龄得出的。南京情况如何呢?记者走访了南京拆迁部门,该部门的工作人员坦言:南京确实已经拆到了上世纪60-70年代的筒子楼。但他们却表示:如果要把这些上世纪60-70年代建的房屋统一称为建筑垃圾,对那个时代的建造者并不公平。

南京目前只拆到筒子楼

从2008年开始,南京规模达300万平方米的危旧房改造的房屋究竟有多旧?南京市拆迁办工作人员表示:危旧房片区往往都是平房居多,基本都是棚户区。“要说平均房龄嘛,没仔细统计过,但一般都是上世纪60-70年代以前的,片区内偶尔可能有个把幢楼房,但肯定是个别现象,上世纪80年代建造的楼盘绝不是普遍拆迁项目。”

现在南京列为拆迁项目的最新建筑是什么类型的呢?这位工作人员告诉记者,他看过的“最新”拆迁住宅是筒子楼,大光路一带就有这样的房子被拆迁。筒子楼大致就是房屋中间有过道,两边各有一溜房间,卫生间厨房是共用的一大间,有的人家为了方便会在过道里安上自家的水池、灶台等。下一步会不会拆到上世纪80年代的小区呢?“不知道,但现在普遍的共识是,楼房是成套住宅,家庭可以通过装修来提升舒适度,因此居民搬家的愿望不强烈,拆迁费用高,开发成高层住宅的难度大、时间长、获利少,形成小区的楼房基本排除在拆迁范围之外。”

老房子有自己的时代贡献

那些平房、上世纪60-70年代建造的筒子楼因生活不便被淘汰了,但对这些房子被称为“建筑垃圾”,拆迁部门的工作人员持不同看法。

他们告诉记者,他们都是在房产部门工作了20-30年的“老人”,几乎是亲眼见证与经历了这些房子是怎么建起来的。“那时候是真的没有地方住,能赶快把房子造起来让职工有地方住,这就是工厂领导建房最关心的事。比如现在在中山路上的纺织集团给职工建房,还有蓝旗街的



无论拆或建都有时代的原因

一片房,都是比较典型的单位建房。”当时,职工住房是全部依靠单位建造,照顾好职工的生活也是单位领导的重要大事。虽然房子建得现在看来不怎么样,可当时职工只要有一间房住就欢天喜地地搬进去了。“可你想,又要建造速度快,当时国家单位财力又没有现在这样足,房子都是分给职工基本不收钱或只象征性地收点钱,又想多造几幢尽快扩大受益面,所以怎么还能强求户型、朝向?再说了,那个年代,如果哪家把房子设计得很超前,当时可能就被定为过于浪费,当年谁会做这样的事?”

拆迁办的工作人员认为,在当年的特定历史条件下,这些房子解决了居民居住的燃眉之急,怎能说它们全是垃圾,又怎去苛责它们的建造者目光短浅呢?只不过是时代不同,体制不同,考虑问题的着眼点不同罢了。

要立法更要把好规划关

记者了解到,早在2003年南京出台市政府第227号令《南京市城市房屋拆迁管理办法》时就对拆迁竣工不满5年的新房做出了限制。该《办法》第二十八条规定:经市规划主管部门批

准新建的住宅房屋自竣工之日起至拆迁许可证颁发之日止,不满5年被拆迁的,拆迁人应当按照下列规定另行增加货币补偿金额:在1年以内的,增加20%;超过1年、在2年以内的,增加18%;超过2年、在3年以内的,增加17%;超过3年、在4年以内的,增加16%;超过4年、不满5年的,增加15%。表面上是增加补偿额,实际就是用经济杠杆来使得拆新建的比率减少,近年来南京已经很少听闻新建建筑被列入拆迁范围了。

但就此,南京房产部门人士表示:要避免乱拆乱建、大拆大建,最重要的还是要把好规划关。比如既然这一片都是棚户区,是不是就不该批准这一片区内个别项目的翻建计划,或者同意其翻建,但在下一次拆迁时将其排除在外。而上世纪80年代的老旧住宅小区是完全有能力、也应该长寿的。重点就在于规划要有一贯性,别今天这里是住宅区,换了一任领导这里变商业区。应先在城外发展新城区,主城以环境整治为主,这样新城老城都可以避免巨大建筑浪费,也可以形成不同景观。快报记者 孙浩

延伸阅读

今天的房子能活多少年?

“穷尽祖辈的积蓄凑够首付,用尽我下半生的精力还完30年房贷。房贷还完,我也老了,结果房子拆了,一切成为垃圾。”房奴一族对“中国建筑寿命30年”产生了强烈反响,悲观之情也溢于言表。在房价同比涨幅超过100%、远郊集体破万的南京,同样如此。不少快报读者发问:如此高的房价买商品房30年的生命期到底值不值得?我们现在居住的所谓高档建筑,到底还能活多少年?

建筑寿命30年 高价买房值不值?

“古希腊的大理石建筑能屹立千年,伦敦、巴黎的老城建筑能存活上百年,美国建筑也能存活七八十年,为什么我们的建筑只能活30年?而这么短的生命,却几乎是全球最贵的房价。”

一位读者打进快报电话,质疑目前国内的建筑寿命只能活30年,为何房价还在呈几何级上涨,又何必买房?

事实上,中国建筑寿命的短暂,也让不少业内专家扼腕叹息。

易居中国市场研究部经理王鹏感叹,近些年在中国很多城市存在两种现象,一面是新建建筑成片拔地而起,另一面老房子被成片推倒。在南京,承载城市文化的老城南也不能幸免,这是中国特色。

“但是现在人们买房子除了自住性需求,大多数购房者都是出于保值增值的目的。在过去5年,如果一个房子作为投资品存在,那么房价至少已经翻了一番。对这部分购房者而言,他们关注的是房价涨跌,而非建筑寿命甚至质量;但如果不考虑投资属性,对自住型购房者而言,提高建筑质量进而延长生命周期,就至关重要。这时候,买房要远离‘楼倒倒’、‘楼脆脆’们。”

王鹏提醒,如果不考虑落户、小孩上学等问题,在房价高位阶段,暂时租房也是值得考虑的方式。

当代建筑寿命与城市规划息息相关

值得留意的是,在南京,目前拆迁的房子主要是上世纪60-70年代的筒子楼以及城市规划涉及到的道路拓宽、新区建设等拆迁,中国房改从1998年正式开始,商品房的历史也不过10余年,目前这批商品房的建筑寿命是多久,还有待时间的观察。

苏鼎研究所所长宋坚提醒,其实现在买房没有必要特别担心30年生命周期一说。由于过去城市规划建设落后,所以拆迁力度比较大,除了房屋本身老旧,建筑容积率低、土地利用率高也是主要原因。而现在新建的商品房,采用的都是全框架结构,钢筋混凝土浇筑,跟以前的房改房质量不可同日而语了。小高层、高层建筑的生命设计年限至少都在50-70年。只要开发企业注重产品品质、施工过程中没有偷工减料,一般都不会出现因为建筑质量问题出现的拆迁。

“但是如果是购买有10-20年房龄的二手房的业主,就要考虑到拆迁的问题。那些上世纪70-80年代的老小区,本身以企业房改房居多,当时考虑的是解决职工的居住问题,以砖混结构居多,多层居多。而城市发展对土地利用提出了新的要求,多层将是首先被拆迁的。”

王鹏还表示,仇保兴所说的中国每年有20亿平方米的新建面积,其中除了房屋老旧问题,大部分是由于城市改造、规划变更导致的拆迁。以南京为例,几年前马群是郊外,建了经济适用房小区百水芊城,但现在那里是豪宅区了,未来几年也有可能拆掉这片经济适用房,再次出让土地建成高层、超高层。而这批建筑的寿命是由城市规划变更决定的。此时,当代建筑未来还能活多久,恐怕就仍是一个变数。

快报记者 杨连双/文 快报记者 路军 辛一/摄