

第一篇

物业品质谈

一、新一代城市住宅——住宅、自然、社会的和谐融合

新一代的城市住宅，可称之为社会生态型住宅。社会生态型住宅的根本特征就是以创造舒适的人居环境为主题 除了满足居住功能外 还更多地强调空间、环境、文化的整合 争取人、住宅与自然环境、社会环境之间的巧妙融合。社会生态型住宅在建筑材料和建筑标准方面也有自身的要求。

主持人：同济大学教授 蒋晓伟

出席人：同济大学教授 姜明伟

上海市海众律师事务所律师 刘彦

上海市房屋科研中心研究员 王秉昆

主持人 我有一位同事在两年前买的高档商品房 可如今无论从房型 还是住宅的环境来说 都与今年新推出的商品房有一段距离 住宅的发展变化真快 请各位谈一谈新一代住宅的发展趋势。

姜明伟 这是一个城市住宅方面回顾过去、展望未来的话题 真的很有意义 值得大家好好谈一谈。

王秉昆 改革开放以后 我国城市住宅形态的演变 大致可以分为三个时期。第一个时期是 20 世纪的 80 年代至 90 年代初,可称之为经济适用型住房,这种住房的主要特征是 多层住宅以一梯 3~4 户、高层住宅以一组电梯 8 户的井字塔楼或为典型代表 满足一般居住功能 通风、采光较差 大多无客厅 即使有客厅 也仅 8~10 平方米。环境方面宅前宅后铺绿 有部分集中绿地 但不争取景观 住宅小区无整体规划 无清晰功能配套。住宅服从高容积率 追求建造数量。主要计划分配、单位购房。

姜明伟 这一时期的住宅也可以称之为解困型,一部分职工为得到一套这样的住房而兴奋不已,毕竟告别了煤炉和马桶 有划时代的感觉。

王秉昆:改革开放后的第二代城市住宅起源于 20 世纪 90 年代中后期,这一时期的住宅多层以一梯两户代替了一梯多户 高层以一梯两户或 4 户代替了一梯 8 户 厅、室追求全明标准 大厅小卧 立面装饰粉刷线条 提高建材标准,讲究必要设备的质量 坡屋顶 集中绿地 讲究景观 完善物业管理 小区重视商场、幼托、学校等布点规划,一部分住宅为个人购房。

姜明伟 这一时期的住宅也可以称之为产品粗放型 随着我国社会主义市场经济的建立和完善,城市住宅取得机制 也逐步告别计划经济体制 而进入市场化时代 城市住宅的形态 随着社会经济、文化的发展 孕育着较为深刻的变化。

王秉昆:改革开放后的第三代城市住宅,起源于 20 世纪 90 年代末至今,这一时期的住宅注重“以人为本”的理

念 住宅功能齐全 包括车库 房型舒适功能更强 讲究家庭活动的动静分区；住宅的立面较多仿欧式风格，仿现代风格 追求形式上的美感 除注意绿地大型化外 重视景观均好外 开始追求人与自然的和谐 引入会所、运动休闲等大型消费性公共建筑，住宅大量采用智能化设施。个人购房按价位细分市场。

姜明伟 这一时期的住宅也可以称之为小康型 这是改革开放后我国政治、经济、文化发展在城市住宅上的缩影，人们在住宅私有化的同时，追求的是自我住宅功能的完备和舒适，开始追求住宅上的人与自然的和谐。

主持人：刚才两位回顾得很准确和深刻，希望再给我们谈谈城市住宅的未来。

刘彦 未来城市住宅 从直观和感性上来说 应该是充足的阳光洒落厅室。推开窗户 满目绿意 流水潺潺 鸟儿鸣枝。还有网球场、电影院……你信不信，如此惬意的生活，将出现在新型居住小区。经过改革开放后 二十多年的发展 新一代住宅——社会生态型住宅开始让城市人的居住质量再次得到提升。

姜明伟 新世纪 即新一代的城市住宅 可称之为社会生态型住宅。社会生态型住宅的根本特征就是以创造舒适的人居环境为主题 除了满足居住功能外 还更多地强调空间、环境、文化的整合 争取人、住宅与自然环境、社会环境之间的巧妙融合。

王秉昆 首先 住宅环境的设计将以生态领先 向美化、人文等需要全面发展。虽说自 20 世纪 90 年代后期以来，城市新建住宅中已经有了环境设计的出现，但由于这类设

计过分强调美观 导致大面积的绿化 造价不菲而又缺乏生态意义。在社会生态型住宅中，环境设计则更注重自然生态 包括讲究空气、水、植物、动物、微生物的生物链循环关系 力求对自然的回归。其绿化布置 就讲究具有生态价值的植物种类 乔木、灌木、花卉和草本的合理搭配 分层次透现绿色体系的生机盎然。

刘彦：人文生态的营造也是城市社会生态型住宅不可或缺的重要因素。社会生态住宅小区具有与小区居民生活方式相匹配的清新、明快、富有时代感的居住建筑风貌，整个小区有良好的智能化管理体系，使有关安全、通讯、视听、防盗、物业管理均可通过计算机系统与宽带网络实现。同时，还配备富有文化内涵的活动环境，如健身房、俱乐部、儿童乐园缺一不可，并应有完善的生活配套设施体系。

王秉昆 在户型设计上 社会生态型住宅将更注意满足家庭成员的各种需要 仔细深入地安排户内的生活环境 除了力求户户有良好的朝向、景观及通讯环境外 还将根据主人与客人 老人与小孩的不同要求调整房屋的空间 使起居室、餐厅、厨房、卫生间等安排得更为合理、舒适。

刘彦：社会生态型住宅在建筑材料和建筑标准方面也有自身的要求。禁止使用有毒、有害的建材产品，淘汰不利于节能、节地、节水的材料产品。采用新颖结构体系和墙体，提高住宅使用面积，达到节地的目的；通过合理的规划设计，充分采用自然光和充分利用太阳能、地热能、风能和绿色能源 提供住宅的照明、采暖、空调、通风等，以减少能源利用对环境的负面影响；利用隔热的墙体

材料、门窗材料和保温技术，达到建筑节能的目的；小区的上、中、下水要建立整个循环系统，并充分利用雨水浇灌、洗车等。

姜明伟：社会生态型住宅也必须充分体现人类社会的可持续发展 注重环境的保护 为我们的子孙后代营造更理想的空间和家园。

主持人 谢谢刚才各位精彩的发言 使我们能够比较充分地认识新世纪新一代住宅的发展趋势和它的风貌，确实得益匪浅。

二、中国的城市全世界居民都宜居 —— 城市住宅的内外销市场并轨

实行内外销商品房并轨，有利于我国城市房屋土地资源的合理配置；有利于实现 WTO 的国民待遇原则、透明性原则和市场准入原则，以进一步改善投资环境、吸引国内外投资，提高国家的综合竞争力；也有利于减少行政审批权限和环节，增加房地产市场管理的透明度，从源头上根治腐败现象的滋生，也有利于使中国的城市成为国内外人士“宜居”的城市。实现城市内外销房地产市场的并轨，首先要建立内外统一的土地一级市场，其次要建立内外统一的房地产交易市场，实现城市内外销房地产市场的并轨，再次还必

须进一步规范房地产企业的市场行为，最后要进一步完善房地产融资机制。

主持人：同济大学教授 洪波

出席人：同济大学教授 姜明伟

上海市海众律师事务所律师 刘彦

上海市房屋科研中心研究员 王秉昆

主持人：2001年7月，上海在全国率先宣布实行内外销商品住房交易市场并轨统一土地供应方式这到底有什么重大意义，请大家谈谈。

刘彦中国的城市自20世纪80年代末起实行房地产内外销“双轨制”。这一制度实质上是计划经济体制向市场经济体制转换的一种阶段性的制度。在市场建立初期，对引入外资参与城市建设，保护内资企业等方面起到了积极的作用。但随着市场的发展这种“双轨制”的不合理性逐步暴露：第一，不利于城市房屋土地资源的统一、合理配置；第二，与WTO的非歧视原则即国民待遇原则相违背，使内外资企业、国内外人士不能享受同等的待遇；第三，不符合WTO有关贸易的透明性原则和市场准入原则，以利于改善投资环境，进一步吸引国内外投资；第四，不利于在市场经济条件下政府职能转变，以减少行政审批权限和环节，抵制土地供应等方面的“暗箱操作”，从源头上根治腐败现象的滋生。

姜明伟：所以实行内外销商品房并轨，建立更为开放、规范、统一的房地产市场新机制，是中国城市房地产业发展

的大势所趋。实际上，我国对商品房内销市场采用逐步放开的放策。如上海地区，1992年起，允许外资参与旧区改造；1994年，允许外商来沪开发经营外资内销商品住房；1999年起，允许改革开放后赴境外的中国公民购买内销商品住房。另外，改革开放后经过十多年的发展，如今中国城市的房地产市场无论在市场需求、供求关系，还是经营主体方面，都已日趋成熟。这势必要求，在土地供应、市场交易以及相关税费征收等方面实行统一管理；城市内销商品住房不但在设计、质量、环境等方面有较大的提升，某些方面甚至超过了外销住房，一些优质楼盘的售价也已接近或超过外销住房，这表明中国城市内外销市场产品上的差别已基本填平。

王秉昆：归纳实行内外销商品房并轨的意义，可以说，有利于我国城市房屋土地资源的合理配置；有利于实现WTO的国民待遇原则、透明性原则和市场准入原则，以进一步改善投资环境，吸引国内外投资，提高国家的综合竞争力，也有利于减少行政审批权限和环节，增加房地产市场管理的透明度，从源头上根治腐败现象的滋生，也有利于使中国的城市成为国内外人士“宜居”的城市。

主持人：刚才各位全面而深入地揭示了城市内外销房地产市场并轨的意义，使大家明白这确实是市场经济条件下的必然趋势。那么，怎样全面地实现城市内外销房地产市场并轨呢？能否请各位再谈一谈。

刘彦：实现城市内外销房地产市场的并轨，这首先要建立内外统一的土地一级市场，从这个意义上来说，城市内外销房地产市场的并轨也可以说是我国城市土地使用制度的

改革。土地一级市场并轨 其核心是建立以招标、拍卖为主的内外统一的土地供应方式 从而形成公开、公平、公正的土地市场。

姜明伟 对政府来说 今后主要通过土地供应对房地产市场进行宏观调控，保持房地产开发投资的适度规模。实现城市内外销房地产市场的并轨后，政府要禁止土地炒卖等行为，加大土地一级市场执法力度来打击违法违纪行为，保持市场的稳定。

刘彦 实现城市内外销房地产市场的并轨 其次要建立内外统一的房地产交易市场。国内外单位和个人均可在统一的房地产市场里购买或租赁房屋。建立内外统一的房地产交易市场 重点是实行四个统一 统一租售对象 统一合同文本 即归并为商品房预售、销售和存量房买卖三种示范合同文本 统一交易手续 统一交易收费 实行按件收费 降低交易成本。

王秉昆 实现城市内外销房地产市场的并轨 还必须进一步规范房地产企业的市场行为。要充分发挥行业协会自律管理的作用 通过加强立法、执法 为企业创造公开、公平、公正的房地产市场环境 并通过优胜劣汰的市场机制规范企业市场行为；对房地产中介市场将建立严格的市场准入和清出制度 科学设置中介企业的资质分类、分级和专业人员的执业资格注册体系 培育和发展物业管理市场 推广物业公司向民营企业转制的经验，扩大物业管理招投标范围 规范维修基金的运作 不同物业实行不同等级的收费标准。

姜明伟 实现城市内外销房地产市场的并轨 进一步完

善房地产融资机制也十分重要。要发展更加灵活、安全的住房信贷品种 研究落实贷款资金监管制度 建立企业和个人统一的信用评鉴制度，并使之成为公众和社会的评鉴标准。

主持人：刚才各位就怎样全面实现城市内外销房地产市场并轨的问题 各抒己见 谈得很好 不仅明确、具体 而且具有前瞻性 使我获益匪浅 非常感谢。

三、楼盘的素质——环境、质量与物业管理

面对“花样十足”的众多楼盘，消费者应该怎样去选择才能确保保值、增值，称心如意？地理位置及其环境、房屋质量与小区后期的物业管理水平或许是楼盘素质的三大要素，而品牌则是一种隐含的保障。

主持人 同济大学教授 蒋晓伟

出席人 同济大学教授 范仲明

中国房地产研究中心副研究员 李晓寒

上海市海达律师事务所律师 林永伟

中国中达房地产公司置业顾问 刘健

主持人：今年，我国的房地产市场似乎显得格外活跃，新楼盘层出不穷，广大民众的消费热情也高涨不落，但是，面对这一个个新楼盘，消费者到底应如何去选择？究竟什么样的楼盘才算是具有高品质、高素质、经得起考验、可以增值、保值的呢？

范仲明：我国房地产市场虽然起步很晚，但现在人们已经发现以往传统意义上的单纯追求面积、数量、容积率，不讲究环境、功能与品位的房子已成为福利房年代凝固的历史。前几年率先商品化的住宅也逐渐被近年来突出个性、质量高、功能强、讲究保值、增值的新楼盘所替代。由于国内的住宅建设最初起点较低，而发展速度迅猛，曾几何时的好楼盘，也不过是“独领风骚不几年”。消费者的视线在不断地追逐着更为人性化、概念更为新颖的住宅。

李晓寒：80年代上海有句谚语叫“宁要浦西一张床，不要浦东一栋房”，形象说明了居者对房屋所处地理位置、地段的重视程度。而房地产业也有一句著名的格言：第一是位置、第二是位置、第三还是位置。充分说明了地理位置对房地产的重要性。我认为楼盘的第一素质就是其地理位置。什么是房屋的地理位置？从广义上来说，地理位置包括其与中心城区的距离关系和周边环境，它并不是一个简单的空间位置概念，而是其经济地理位置、环境地理位置、文化地理位置等因素的综合。由于往昔那种一味追求城市中心地段的住宅消费观已经被时代淘汰，因此，广大购房者选房考虑房屋所处的地理位置时，应主要着眼于地理环境。我们可以从硬环境和软环境两个方面考察。

从硬环境来说，首先是自然环境。久居都市的人们

渴望亲近自然，越来越希望能居住在空气清新、鸟语花香、入目青山的地方，因此拥有优美自然环境的住宅是令人羡慕的。一般说来，毗邻大公园、宽阔的自然水体（江、河、湖、海等）、城市高地等地方是城市景观精华之所在，不论视觉还是空气质量等都优于其他地块。住在宽阔水面、大型公园的旁边不仅能获得开阔的视野，还能获得良好的通风和相对清新的空气。当然，在城市中具有如此位置的地块是不多的，而且那也仅是外围环境，所以我们还必须注重住宅小区内部自然环境的状况，比如绿化率达到多少、有无水景等。一般而言，住宅区的绿化率至少在 30% 左右，高档住宅区甚至高达 60%。事实上，自然环境早已成为房地产商的宣传重点：你说是背靠西湖，我就来个面朝钱江；你端出个水乡情趣，我就展示海岛风情……因此，消费者一定要注意明辨真假。另外，在考虑自然环境时，消费者别忘了注意住宅周边的污染状况。污染主要包括空气、水、噪音、固体废物以及新近出现的光污染等几类。其次是交通状况。虽然往昔那种一味追求城市中心地段的住宅消费观已经被时代淘汰，但交通便捷与环境优美一样，是一个好楼盘必不可少的条件。一个好的住宅小区不仅有通往全市各繁华区域的直达车，而且道路状况好，上下班、购物、游玩、就医等也方便。到长途汽车站、火车站、飞机场、港口码头等交通枢纽的交通也很便利。最后是生活环境。“去，给你半小时，买瓶啤酒回来。”虽是一句笑谈，却也道出了一些高呼个性、时尚、品位的偏僻小区的尴尬。走进小区，一切美不胜收，走出小区，四面人烟稀少，这样的环境，适合神仙，却不适合

合肉体凡胎。好位置、好环境不仅自然环境优美，交通便捷，还要生活环境舒适。目前购房者的经济条件和文化素质普遍在提高，因此对购物、娱乐、休闲的要求也越来越高，好的住宅区在步行范围内应有超级市场、银行、邮政电信、餐饮休闲、医院药店等生活服务设施，让你感到住在这里生活舒适、方便。

软环境指的是人文环境，主要包括教育环境、邻里环境和社区治安环境等。相信大家都听说过“孟母三迁”的典故：孟母为给孩子寻找一方成长的净土，不惜三迁其家，最后定居在学校附近。由此可见，古人就已非常重视居家的“软”环境，今天广大消费者不仅关注下一代的成长，对自己及家人的生活品质也要求颇高，自然对自己住宅周边的人文环境提出了更高的要求。首先是教育环境问题。现在几乎所有的购房者都对住宅周边的教育水准非常关注，尤其是从幼儿园到初中这一阶段。近年来小学取消升学考试，改为划区就近入学，人们对高水准学校的需求更为迫切。为此，已有不少开发商把自建、联建高质量学校作为促进销售的法宝。不仅孩子有教育问题，购房者本人也须再学习，所以住宅周边是否有图书馆、培训中心、进修学校等设施也应予以注意。如果周围学校（尤其是大学）林立、文化教育水准较高最好。其次是邻里环境。古人有云：“居必择邻、交必择友。”这就说明能和自己身份地位、教育水平、消费档次、年龄层次、兴趣爱好大致相当或相近的人士为邻，会给自己和家人的生活带来更多的乐趣和方便，至少更易沟通。所以看楼盘的素质还要了解购房者的素质，当然楼盘的素质和购房者的素

质两者是相辅相成的。最后是社区治安环境。大家或许早已听说过，在有的国家一河之隔，甚至一街之隔，房价相差十万八千里。如英国伦敦泰晤士河北岸的房价每平方米为 3000~4000 美元，而在河的南岸房价可以低到每平方米 1500 美元。这是为什么？就是因为北岸一向被认为是较有声望的地区，社会治安良好，而南岸是低收入人的聚居地，社会治安令人不敢恭维。

刘健 不过 住宅地理位置和环境的好坏是由多种因素共同作用的结果 是随着城市基础设施建设、社会经济和科技文化的发展以及人们消费观念的变化而变化的。比如以前人们认为市中心才是好位置 才有好环境 但随着城市交通设施、生活设施的改善和思想观念的变化 越来越多的人愿意迁往市郊 还有的地块原先认为地理位置不好 但由于政府在此建起了金融贸易区或高新技术开发区等，经过几年建设 人气大旺 也成了好地段。因此 我们在判断分析地理位置和环境时应结合当地的城市总体规划和城市分区规划 用发展的眼光看问题 具备一定的超前性。另外 不同类型的住宅 如普通住宅、高档公寓、别墅 对房屋的地理位置和环境的要求是不同的 消费者应区别对待 而且有时各项条件也很难同时满足，那就只能考虑自己目前最关注的、对自己日常生活影响最大的因素 如选择孩子入托、上学便利因素 而舍去自己上班近的因素)再根据经济实力进行选择。

好楼盘除了有好位置、好环境 房屋本身的素质如何也很重要。质量是房屋的第一要素，特别是现在人们对住房的需求已不仅仅表现在有一个栖身之所，而是越来越多地

从人居观念出发,考虑舒适度和功能性,因此,住宅质量有了更深的含义。消费者在购房时要多方面、综合性地把握住房质量的话,应重点考虑以下四个方面。首先当然是安全性,主要是主体结构及设备安全。据来自消费者协会的消息,由于开发商偷工减料、粗制滥造造成的房屋结构问题是房屋投诉的重要一项。许多问题就是在住宅交付使用不久、正常情况下出现的,那么在一些特殊情况下(如地震),房子又会怎样呢?所以住房安全性是质量的关键,应该从建材质量、施工队伍以及工期长短等多方面考察。其次是功能性。房子是用来居住的,所以能够满足人们的居住生活、最大限度地利用好住宅的每一项功能,才能实现住宅的价值。再次是舒适性。住房是为人服务的,住房质量的好坏很大程度上还取决于人居住得是否舒适,主要包括室外环境、配套设施、室内房型布局、朝向、通风、采光、卫生设备、厨房设备等。最后是发展性。房子是固定的,但居住的人是变化着的。一个家庭在不同的时期有不同的经济基础和不同的家庭结构,对住房的需求就不同。发展性是指住房有一定的适应性、前瞻性和可改造性,建筑及建筑内的设备可以根据住户家庭结构的变化、生活水平的提高适当加以改造。

林永伟:已有越来越多的消费者认识到物业管理水平也是体现楼盘素质的重要因素。物业管理是高品质生活的基本保障。很多原本不错的小区,就是因为物业管理跟不上,带来了许多生活上的麻烦琐事,甚至会产生一些不必要的纠纷。说到物业管理,首先要谈进行物业管理执行的物业管理公司。物业管理的水平,实际上就是该物业管理公

司的作业水平。好的物业管理公司会事半功倍，细微之处让消费者感到一丝温暖而差的物业管理公司则不然。许多好的管理方式一到他那儿就全然走样，保卫业主安全的保安成了殴打业主的狗腿子，明亮整洁的地下车库成了昏暗恐怖的作案场……因此，一般来说，由经验丰富的知名物业管理公司管理的楼盘将更可靠。当然，一个好的物业管理除了有管理经验丰富和训练有素的工作人员外，还需有硬件配备，那就是住宅的智能化。绿色生态住宅、智能化住宅是 21 世纪住宅消费的发展趋势，已成为房地产商的又一卖点，但并非所有打着“智能化住宅区”的楼盘都是地地道道的智能住宅，也并非所有够得上智能住宅的楼盘其智能化水平都处于同一层次，消费者也要注意辨别挑选。如果买的是现房，那很简单，只需察看室内智能插座上的接口数量，一般数量越多，智能水平越高。符合规格的智能住宅则至少要有四个不同功能的接口。如果买的是期房，要向发展商调查其智能化状况，如小区的智能通讯接入网是否高速宽带，能否满足双向多媒体的信息服务？是否有局域网，局域网是否与国际互联网接轨？是否有防盗报警、火灾与煤气泄漏报警、紧急呼救遥控护理功能？水、电、气三表是否采用 IC 卡计量与远程抄表等等。

主持人：大家对好楼盘一般应具备的素质做了全面的介绍，似乎消费者按这些标准去判断就行了。可是有两个问题：一是现在很多人买的是期房，有些东西，如房型结构等，已基本确定，购房者可以根据自己的喜好进行选择，但有更多的内容，如小区内部环境、小区配套设施，甚至小区周边环境都是不确定的，仅停留在开发商的广告宣传画册