

内部空间可百变 住宅寿命更持久

鲁能“百年住宅”是如何炼成的

我们住的房子寿命有多长?有数据显示,发达国家中,英国建筑的平均寿命达到了132年,而美国的建筑寿命也达到了74年。但是在中国房地产飞速发展的前提下,中国住宅的寿命仅有25—30年,这让人尴尬也值得深思。

作为山东省第三届绿色建筑与建筑节能新技术产品博览会(简称“绿博会”)亮点展示项目的鲁能领秀城·公园世家,则给出了不同的答案。

领秀城·公园世家作为中国房地产协会认证的“中国百年住宅试点项目”,对于不少省城市民来说,“百年住宅”的概念还很陌生。它是如何炼成的?近日,记者实地探访发现,和传统现场浇筑混凝土的湿作业模式不同,鲁能领秀城·公园世家采用了内装与结构主体相分离并全部工业化生产的技术体系,内部空间可百变,管线分离,具备绿色、低碳、高品质和人性化的特征。“一生一宅”不是梦。



鲁能领秀城·公园世家鸟瞰。(效果图)

本报记者 孟燕

住宅结构体和内装分离

随着经济进入新常态,过去房地产行业拼项目、资源和规模的粗放式发展模式已经难以形成竞争力。而目前人力成本增加、环境因素制约、资源消耗大以及建设周期长等现实因素也使房地产行业转型迫在眉睫。

2012年5月18日,中国房地产业协会和日本日中建筑住宅产业协会共同达成了中日住宅示范项目建设合作意向书,就合作开发百年住宅项目达成一致意见,这就是百年住宅的由来。

“在建筑长寿化上,我们采用了‘SI’住宅技术体系,这在日本、新加坡等国家已经非常成熟。就是把住宅结构体S(Skeleton)和内装I(Infill)分离,并都实现工业化。”鲁能领秀城·公园世家项目负责人强调,百年住宅在结构设计上提高了住宅的耐久性,通过增加混凝土保护层厚度,采用较高的混凝土标号技术,提高了结构的耐久性和安全性。

同时,和“热火朝天”的传统现场浇筑混凝土的湿作业模式不同,“工业化生产出来的住宅施工速度快,品质也有保障。比传统的钢筋混凝土浇筑还要结实,能彻底解决空鼓裂缝等常见质量问题。”

管线坏了不用刨地开墙

除了房子结构坚固,百年住宅的内装灵活百变,可满足家庭不同时期的居住需求。在鲁能领秀城·公园世家样板房内,记者注意到,室内减少了承重墙,实现大跨度空间,为将来户型的可变调整预留可能性和自由度。

“从单身到小两口,再到一孩或二孩,在不同家庭人口下,空间可以根据需要进行自由分割,满足不同人生阶段的家庭生活需要。”工作人员介绍,这样延



电视背景墙两侧是健康呼吸砖。(效果图)



“百年住宅”的内装灵活百变。(效果图)



育儿房为孩子做了精心的设计。(效果图)

长了住宅的使用寿命,也提高了住宅的价值。

“主体结构实现了长寿化,但里面的管线呢?一些管线的寿命一般维持在10—20年之间,更换管线都需要破坏主体结构。”在样板房内,前来看房的市民刘先生质疑。在传统住宅内,各种管线相当于房子的“神经和血管”,都埋在房子的主体结构内,修改就需要“伤筋动骨”,直接影响住宅寿命。

“SI体系,就是把之前所有隐蔽的工程拿出来,给它一个单独的空间,并在有需要和有必要检修的地方预留了检修口,当需要更换和检修的时候是非常方便的。房子的‘神经和血管’都看得见摸得着,更换便捷且不影响墙体安全。”工作人员介绍。

引入新风除霾系统 背景墙会“呼吸”

一到秋冬季节,省城频繁的雾霾总让人恼,不少市民家中都购置了价值不菲的空气净化器。在绿色低碳方面,鲁能领秀城·公园世家“百年住宅”引入了全热交换式新风除霾系统、健康呼吸砖、复合节能保温系统等。

在样板房入口处,记者看到一进门就有新风系统出气口。“这种全热交换式新风除霾系统,采用独特的双重滤网设计,高效过滤掉空气中的PM2.5、粉尘、细菌、螨虫、甲醛和各种异味,使进入室内的空气更加洁净。”工作人员介绍,在室内污浊空气排到室外的同时,室外新风经全热交换器净化后,输送到室内,真正实现健康呼吸。

“电视背景墙两侧是健康呼吸砖,一种高吸孔的材料,通过物理的方法调整家里有害气体的浓度和湿度。”呼吸砖不仅可以吸收空气中的湿气,抑制霉菌、壁虱的繁殖。同时,湿度释放功能还有助于抑制过度干燥,创造更加舒适的生活环境。

另外,为解决目前外保温技术长期存在防火性能差、保温易脱落、日后维修困难等不安全性问题,百年住宅采用高性能复合

型保温系统。整个系统由围护墙体自保温+保温材料系统配置+高性能外窗组成,达到了山东省节能标准。

小细节,大方便 智能系统服务生活

在诸多小细节上,公园世家百年住宅项目“别具匠心”,人性化设计满足生活所需。区别于一家一做的厨房,百年住宅在设计之初由设计师根据济南人生活、储藏的特点等进行精细化的设计,反馈给工厂,在工厂进行预加工,所有材料健康环保。“这是一套集成厨房系统,水槽及排水部件均做静音处理,干净整洁,滤除噪音。智能收纳,更符合中国厨房的收纳顺序与装置。”

公园世家有一套整体的卫浴系统,设计师在卫生间里面套了一个封闭的盒子,这个盒子最大的作用是防止漏水。这种一体化成型底部防水托盘,可以有效预防漏水问题。同时,贴心入户挂钩、智能门锁、一键开关、可折叠换鞋凳、抽拉式水龙头、适老化设施等细节都体现了人性化细节,提高居住品质优良化。

此外,园林景观打造也是鲁能领秀城·公园世家进行百年住宅建设实践中的重点。鲁能地产与世界知名设计公司加拿大笛东规划设计(北京)股份有限公司携手,在充分结合山、水、人与自然和谐的理念基础上,精心打造了鲁能领秀城·公园世家以山为形、以水为意的景观园林,涵盖形象展示区、亲子乐园区、漫步休闲区、户外会客区,美不胜收。

尤其值得关注的是,与其他百年住宅建设试点企业目标不同,鲁能未来还计划通过鲁能领秀城·公园世家在百年住宅项目建设上的具体实践及经验积累,以科技为核心不断实现公司旗下住宅产品体系的优化升级,进一步打造独具鲁能特色的高品质、多样化百年住宅产品线,将百年住宅陆续推行至公司布局在全国各重点开发区域的所有项目,全力打造绿色、智慧、宜居的品质生活范本。