



我省出台新规——

盖房速度慢下来,盖一层楼至少7天

自2月1日开始施行,避免施工速度过快造成房屋质量问题
装配式建筑,将成为杭州住宅建造的主流模式

本报记者 李毅恒 徐叔竞/文 视觉中国 供图

前两年,“高周转”一词一度在楼市非常盛行。为了提高现金使用效率,降低成本,迅速做大规模,一些以高周转闻名的房企,可以做到拿地当天就出规划图,拿地三四个月即开盘,五个月资金回笼,六个月现金流回正。这样的高周转,不可避免会影响到施工工期,为了赶工,有些楼盘建造速度快到飞起,房子5天盖一层甚至3天盖一层的“施工秘籍”层出不穷,然而这样的建造速度会造成极大的工程质量和施工安全隐患。

对此,浙江省住房和城乡建设厅发布了《浙江省住房和城乡建设厅关于落实建设单位工程质量首要责任的实施意见》(以下简称《意见》),其中明确规定,“压缩工期超过定额30%以上、现浇混凝土主体结构施工周期少于7天/层的建设项目,加大对相应建设项目检查频次和力度”,这也意味着现浇混凝土主体结构施工周期不得低于规范标准要求,不宜少于7天/层。该《意见》自今年2月1日开始施行。

现浇混凝土主体结构 施工周期不宜少于7天/层

钱江晚报·小时新闻记者从事省建设厅了解到,之所以出台“现浇混凝土主体结构施工周期不宜少于7天/层”的规定,其目的是严格执行国家标准,确保建筑工程质量。国家《混凝土质量控制标准》(GB50164-2011)第6.7.5条第1款规定:“对于采用硅酸盐水泥、普通硅酸盐水泥或矿渣硅酸盐水泥配置的混凝土,采用浇水和潮湿覆盖的养护时间不得少于7天”。

省建设厅相关负责人表示,此前,在商品住宅开发过程中,一些房产开发企业出于“快开发、快销售”的目的,存在压缩开发周期、减少工程成本的现象。“房企热衷于按照周期极限安排施工周期,容易出现质量通病。”

事实上,现浇混凝土作为传统的房屋建造方式,存在特定的施工周期期限。一位从事建筑工程行业多年的业内人士表示,现在市面上常见的高层住宅楼,地下挖土打桩和地下室阶段耗时最长,等进入地面主体结构施工阶段后,速度会快很多,一般来说,首层和顶层稍费时,而中间的标准层每层建造通常需一周时间。“每一层的现浇混凝土施工过程包括木工支模板、钢筋工布置钢筋、电工穿电路管等内容,并需要经过验收钢筋模板、浇筑准备、正式浇筑、养护等工序,才能开始下一楼层的施工,这一整套流程大概要7天,这还是在施工水平较高的情况下。”

如果施工周期少于7天/层会造成什么后果?该业内人士表示:“水泥砂浆、混凝土需要时间凝固、干透,才能达到安全的强度。如果施工周期太短,结构强度不达标,在这样的楼层上继续施工加盖,会把下面的梁、柱压变形,容易造成塌陷。”即使情况没有像坍塌那么严重,也容易导致后期出现混凝土开裂、渗漏水、掉块、炸模、外观缺陷等问题,从而缩短建筑的使用寿命。

另一位建筑工程专家也表示:“有些华南开发商,标准层施工只要5天/层,但华南靠近热带,气候条件跟浙江不同,当华南开发商来浙江开发,不适用华南的标准,浙江的施工周期确实不宜少于7天/层。”

12

杭州主城区的住宅 装配式建筑已成主流

前些年,湖南长沙有一幢57层的摩天大楼仅用19天就建成,“中国速度”震惊了全世界,让网友们纷纷感叹中国“基建狂魔”名不虚传。

实际上,长沙这幢摩天大楼采用的是装配式建造方式。装配式建造是指把传统建造方式中的大量现场作业转移到工厂进行,在工厂加工制作好建筑用构件和配件,例如楼板、墙板、楼梯、阳台等,运输到建筑施工现场,通过可靠的连接方式在现场装配安装而成,打个形象的比方,盖房子就像“搭积木”。

对比传统的现浇混凝土建筑方式,装配式建造受天气环境因素影响较小,减少了现场施工时间和人力成本,减少了建筑垃圾的产生,还可以大大减少空鼓、倾斜、外墙漏水等情况的发生,尤其是钢结构的建筑,得房率还能提高4%-8%。

2017年,杭州成为全国首批“国家装配式建筑示范城市”,并出台了关于推进绿色建筑和建筑工业化发展的实施意见。当年9月,浙江省内首个新型建筑工业化保障房项目、位于杭州三墩北的经适房小区德泽家园

交付,就是装配式建造“搭”出来的。

近年来,杭州不断提高装配式建筑占新建建筑的比例,自2017年开始,杭州主城区招拍挂出让的宅地,基本都要求100%落实装配式建筑,也就是说,其实这两年杭州主城区的住宅项目,大多是装配式建筑。2019年7月,富阳区也出台政策,明确自发布之日起新出让商品住宅用地100%实行装配式建筑。

对于装配式建筑在各项目中的要求,通常都会在土地挂牌时《建设条件须知》中注明。比如去年底的杭州第三批集中供地中,除了萧山蜀山单元和蜀山西单元这两宗地块外,其他地块都在出让公告中明确要求“按照建筑工业化要求全部实施装配式建造”。

杭州一家龙头开发商的工程老总表示:“目前,杭州对装配式建筑占比有要求,现浇混凝土技术主要用于地下室和桩基工程,建筑主体用现浇混凝土工程的比之前少多了。”

那么,装配式建造下,盖一层楼要多久呢?一房企建筑工程人员说:“根据这两年的实际操作来看,用PC(预制混凝土)装配式建造,主体结构标准层的施工周期大概是10~11天/层,快的话7~8天/层,主要是安装、拼接和保持平整度比较费工费时。不过装配式建造最大的优点是绿色环保,而且安全质量相对更可靠。”

去年9月,杭州首个装配式整体钢结构住宅小区“融信傲世邸”项目开工建设。

相比装配式混凝土结构,装配式钢结构优点更多,一是建筑结构适应性好,抗震性能佳;二是标准化程度更高;三是装配率高,是未来绿色建筑的发展方向。

杭州市建委去年公布,在“十三五”期间,杭州新开工装配式建筑占新建建筑的比例增长至31%。另外,规划在“十四五”期间,稳步推进既有居住建筑绿色节能改造,当年城镇新建建筑中装配式建筑面积占比力争达到35%。

