

从毛坯交付到精装交付

——浅谈工业化全装修在配售型保障房项目中的发展和应用

刘大可

(青岛城发智慧城市服务运营管理有限公司, 山东 青岛 266000)

【摘要】2023年8月, 国务院常务会议审议通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》, 配售型保障性住房应运而生。为了顺应政策, 也为了解决住户获得更好的居住体验, 体现政策性住房的人文关怀——在此背景下, 在保障性住房建设中探索和实行“工业化全装修”具有重要意义。本文通过对保障性住房装修交付标准的演变调研, 并基于目标用户的特点, 综合考虑当下工业化全装修技术的发展情况, 进行了配售型保障房室内精装修工业化的要素分析探究。

【关键词】配售型保障性住房; 工业化住宅; 全装修; 精装修; 装配式设计

一、引言

随着我国经济快速发展和城市化进程加快, 城市住房需求激增, 商品房价格上涨, 中低收入人群长期面临购房难的问题。近十五年来市场对房价的预期持续上涨, 投机主义思想抬头, 在进一步推高房价的同时, 住房供应特别是面向中低收入家庭的经济适用房供应不足, 加剧了住房市场的供需矛盾。2016年, 中央提出“房住不炒”方针: 为维护社会稳定, 确保所有社会成员“住有所居”, 政府开始探索多渠道、多层次的住房供应体系, 旨在重构市场和保障关系。2023年8月, 国务院常务会议审议通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》, 配售型保障性住房应运而生。这一模式拥有可观的社会价值: 首先可以缓解中低收入家庭的住房压力; 其次有利于缩小居民间的住房条件差距, 促进社会公平; 更为重要的是, 从产业角度看其有助于形成多元化的住房供应结构, 利于稳定市场, 避免市场过热, 从而推动房地产市场健康发展。

在我国保障性住房政策首先让中低收入家庭“有房可居”, 而“全装修”成品住宅在保障性住房中的应用则切实提升了住户的生活品质。2019年, 住建部发布《商品住宅装修一次到位实施细则》, 要求“在房屋交付前所有功能空间的固定面和管线全部铺装或粉刷完成, 厨房和卫生间的基本设施全部安装到位”。至2022年, 全国多数省市明确规定“全省(市)新建住宅100%全装修交付”。为了顺应政策, 体现人文关怀——在保障性住房建设中探索和实行“工业化全装修”具有重要意义。

二、从政策目的和群众需求看保障性住房装修交付标准的演变

(一) 配售经济适用房——毛坯交付

经济适用房是国家在房屋改革过程中为应对彼时由福利分房制转向商品房时期的经济新形势, 为了中低收入家庭的住房问题而建立的住房保障制度。1991年, 国务院发布的《关于继续积极稳妥地进行城镇住房制度改革的通知》中首次提出“大力发展经济实用的商品住房, 优先解决无房户和住房困难户的住房问题”, 标志着“配售经济适用房”概念登上了历史舞台; 1994-2003年, 经济适用房的用地来源主要为行政划拨方式供应(免收土地出让金), 得益于支持政策, 全国的经济适用房销售面积一度占到全国商品房销售的20%。

“天通苑”是北京1999年建成的首批经济适用房小区。北京师范大学历史系教授黄安年系当年购买天通苑经济适用房的业主, 在其当年的购房日记中提到: “认购天通东苑临时编号一区39号楼XX单位X层X号, 单价2650元, 建筑面积约为159.75平方米, 房价423338元。”——北京房地产业协会副会长、秘书长陈志在接受采访时表示: “经济适用房比同等区域房子每平方米便宜1000元上下。”可见当时经济适用房的政策优惠力度。

在这一时期的商品房开发理念里, 尚没有“精装修交付”的概念, 经济适用房作为保本微利的住宅产品, 开发商普遍以毛坯或基础装修状态竣工交房, 住户收房后再根据需要进行精装修改造。

(二) 廉租房——简单装修

1998年, 国务院《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》首次将廉租房纳入以

经济适用房为主的保障房供应体系，以上述文件为依托，1999年住建部出台《城市廉租房管理办法》，确立了保障性住房体系的第一个规章制度。加之2005年以后，配售型经济适用房产生部分乱象：出现了已售经济适用房大量出租现象、经济适用房小区内奔驰宝马等豪车屡见不鲜等情况。随着配售型经济适用房受到了来自社会各界的质疑，2007年，国务院发布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》，重新定位了“经济适用房”——降低了经济适用房的商品属性，提高了“廉租房”在经济适用房体系中的占比及地位，保障房模式从“销售”转向“出租”，这一规定的出台极大地确保了公共资源直面刚需人群，显著降低了投机现象的发生。

廉租房不同于配售型经济适用房，后者的产权属于住户，因此装修交付标准极低，业主根据需要自行装修。而廉租房主要面向低收入家庭，且产权属于管理单位，因此其装修交付标准包括向租户提供必要的生活基础设施，如通水、通电、简单照明、厨卫空间需安装功能性设施，如灶台、烟道、洗涤盆、蹲便器等，对墙面、天花进行面层处理，对地面铺设基本瓷砖、地板；门窗需安装牢固，满足基本的保温、隔音功能。由于廉租房装修需严控成本，以保障有限的资金能够惠及更多需要帮助的家庭，因此仅作最基础的装修，美观性和品质感相对较低，且由于后期维护保养和保洁服务的缺乏，廉租房投入使用几年后，常给人留下脏乱差的刻板印象。

（三）配售型保障性住房——“工业化住宅”理念在室内精装修上的应用

我国的保障性住房体系经过近30年的探索和发展——从初期的配售型经济适用房到廉租房、公租房，在不同的时代背景下以不同的制度和形式向市民提供着住宅保障服务。今天的商品房市场已进入存量时代，可大部分工薪收入群体却无房可住，这种矛盾现象在大城市尤为明显。因此，2023年国务院常务会议通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》，新一轮保障性住房改革序幕拉开，本轮改革重点拓展配售型保障性住房建设新路：综合了我国保障性住房体系发展30年来的经验及教训，在控制开发利润、保障优惠价格、明确申请条件、增加政府回购等退出机制、创新建筑和室内设计，注重实用、美观、经济等多方面做出了明确要求。

配售型保障房的建设中，出于降低造价、缩短工期以及降低后续维护成本的需要，以“工业化住宅”模式开展土建和精装修一体化工程势在必行，“工业化住宅”具有标准化设计、工厂化生产、装

配化施工、信息化管理、生态化建造等特点。北京市2021年发布的《北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则》中出具“全面实施全装修交房，鼓励装配式装修”的指导意见，以此为方向开展了多个保障房项目。深圳长圳公共住房项目是全国规模最大的装配式保障住房项目，采用世界前沿的装配式建筑体系，住宅装配率达到94%，构件预制化程度高，现场施工人数比传统模式减少了一半以上。由此可见“工业化住宅”理念在配售型保障性住房建造过程中的应用前景之广阔。

三、配售型保障房室内精装修工业化的要素分析

配售型保障房的保障对象有两类，一类是住房有困难且收入较低的工薪收入群体；另一类是城市需要引进的科技人员、教师、医护人员等。这两类人群皆对保障房全装修交付拥有迫切需求。在如今人工成本昂贵，装饰材料价格连年上涨的背景下，“全装修交付”依托于专业开发商的资金实力、完善的供应链体系、科学的项目管理水平，相较于住户自装具有显著的经济效益，让用户获得低成本高品质的居住体验。在“工业化住宅”的技术加持下，通过精细化管理、人性化设计、智能化服务等手段促使配售型保障房室内交付标准从“全装修”向“精装修”进步，除经济效益外，亦能彰显对保障对象的人文关怀。

笔者分析归纳了实现室内精装修工业化的五维要素。

（一）装配式与模块化设计

装配式设计是“住宅工业化”发展的关键要素，其通过标准化设计、零配件工厂预制及现场装配的方式，优化了传统施工工艺和流程，首先能有效提高施工效率和质量，减少现场湿作业和手工操作在装修流程中的占比，降低“人的因素”对施工结果的影响，进而保证了质量的稳定性。相比于传统装修，装配式与模块化设计降低了现场材料的损耗及废弃物的产生，另外预加工时使用环保建材，更符合绿建标准。在建立起完整的预制装配式精装修配件供应链后，通过快速批量生产和高效现场组装能有效节约生产和人工成本，且质量有保障，后期的维护保养成本亦能降低。

北京市保障房中心的郭公庄一期保障房项目，采用装配式2.0技术完成了1452套保障房的装修，大大提高了施工效率和装修质量，展现了装配式和模块化生产力在保障房建设和高品质交付方面的潜力。配售型保障房可实现“设计与施工”、“土建与装修”的有机整合，以整体思维推进项目进程，

低价快速地完成保障房全生命周期的施工流程，为政府、前期建设单位及后期管理单位实现降本增效创造可能。

（二）设计标准化与个性化相结合

配售型保障性住房是大多数中低收入群体的首套住宅，对于其装修交付标准而言，不应只满足于全装修，而应该在统一化标准化中保留一定的个性化设计空间，将交付标准提高至精装修水平，营造温馨、舒适、高幸福感的生活氛围。通过模块化设计，在基础模块的标准化生产的同时提供多样化的组合方式，满足不同住户的个性化装修需求，如开发统一模数不同配色花纹的面层配件、软装陈设家具、甚至于绘制平面布局方案供用户在申请住房时自由搭配。

北京市发布的《公共租赁住房建设管理标准化体系（BJ-GZF/BS）》在软装和电器等舒适性配置上预留的可选择空间值得配售型保障房参考，其将装修程度分为三类，对应着交付标准分为“基本装修”、“基本装修+基本家具”、“基本装修+基本家具+基本电器”，通过发挥开发商集采的价格优势，推出不同价格的套餐供保障对象选择。这是在标准化全装修中探索个性化精装修的有效尝试。

（三）BIM技术的应用

建筑信息模型（BIM）技术在配售型保障房中的应用，主要集中在提高设计、施工和运维阶段的效率和质量上，在建筑土建和精装修一体化施工中，BIM系统可以帮助上述二者严谨而有机的融合，避免多专业交叉所出现的设计和施工纰漏。通过BIM系统管理模块化设计和装配式施工，还有利于精装修的精细化设计；用BIM模型进行施工管理还有助于更精确的估算工程量和材料成本，减少物料损耗、缩短工期并提高施工安全；当精装修工程完成交付后，BIM模型还可作为数字孪生基础，帮助运维单位进行住宅的维护保养，提高精装修产品的使用寿命。

（四）适老化设计

中国的人口老龄化现象正在愈发严重。2020年，中国60岁以上的老年人口超过17%，预计到2030年，这个比率将达到25%。配售型保障房作为我国民生安居工程的重要一环，适老化设计需在精装修时作为重点展开。笔者经过分析，适老化设计应考虑如下方面：1、地面铺装时应采用防滑材料，在厨卫等易湿滑区域，可考虑选装扶手模块，以保障老年人安全。2、在室内交通区域应满足无障碍通行需要。3、调整家具、橱柜、插座和开关的高度，以减少老年人弯腰和踮脚的使用场景。4、增强室内整体照明，同时利用颜色区分帮助老年人识别不同的功

能区，降低跌倒风险。

（五）智能化提升

在5G时代，依托于物联网技术的飞速发展，全屋智能化已经成为新型住宅系统的标准化配置，配售型保障房作为中国特色现代化发展要求下的民生项目，如能付出较低的软硬件成本，使被保障居民享受技术带来的便利，既能充分体现我国安居工程的人文关怀。

此外，配售型保障房作为政策性住房，其管理办法对保障对象做出了明确的限制，且规定只能用于被保障者家庭自住，不得转让、赠与、出租、出借、擅自调换，将智能化提升融入精装修交付标准中，可借助于人脸识别技术、大数据技术等先进生产力，保障上述规定的落实，避免投机行为的发生，让资源真正落在需要帮助的百姓身上。

四、结语与展望

配售型保障房的发展历程见证了我国在住房保障领域的不懈努力与探索。从经济适用房的毛坯交付到廉租房的简单装修，再到如今配售型保障房的精装修及工业化应用，每一步都朝着让更多人实现“住有所居”的目标迈进。

然而，这一进程仍任重道远。未来，配售型保障房的精装交付有望呈现以下发展趋势：随着工业化住宅建造技术的进步，住宅生产流程向着标准化、产业化迈进，保障房的精装修成本将进一步降低，装修品质将进一步提高，在完成“居者有其屋”的任务后，进一步实现“居者有良屋”的美好愿景。

探索出一条“配售型保障性住房的工业化全装修”道路，将在解决住房问题、推动城市发展、提高人居生活幸福感等方面发挥更大的作用，为广大中低收入群体创造更加美好的居住环境。

参考文献：

- [1]李翥彬, 赖户口刚, 霍克.廉租房室内空间使用调查及其对保障性住房设计的启示[J].建筑学报,2013(09):180-185.
- [2]黄威.探析装配式建筑的兴起对室内设计的影响[J].建材与装饰, 2019 (03) : 90-91.
- [3]罗明亮.探索装配式住宅室内个性化设计的创新策略[J].轻纺工业与技术.2019(08): .
- [4]孙光宇.全装修住宅室内设计研究[D].2009.6.
- [5]余飞, 王梦超.BIM技术在全装修保障性住房上的切实运用[J].城市建筑, 2013, 5 (17): 117-119.
- [6]杨家骥.北京市保障性住房全面进入成品房时代——北京市保障性住房全装修成品交房政策解读[J].城市住宅,2016(11):78-80.