

# “搭积木”造房子渐成现实

## 2020年全市装配式建筑占新建建筑比例达35%以上

预制外墙板、阳台、楼梯、空调板……让造房子像“搭积木”成为了现实。昨天下午，鄞州区装配式建筑示范项目暨安全生产文明施工施工现场会在江东金茂府的建筑工地召开。作为宁波首个明确把装配式建筑指标纳入土地出让条件的项目，有两幢高层住宅完全按照装配式建筑的标准设计建造。

记者从宁波市推进建筑工业化领导小组办公室获悉，2017年，我市装配式建筑目标任务是新开工装配式建筑400万平方米，新开工装配式住宅和公共建筑（不含场馆）300万平方米，新开工装配式住宅150万平方米。截至今年5月，全市新开工装配式建筑64个，目前已经完成28.9%；新开工装配式住宅和公共建筑（不含场馆）项目37个，目前已经完成26.8%；全市新开工装配式住宅项目35个，已完成全年的51.7%。全市各地装配式项目正在有条不紊进行中。

### 装配式建筑不但工期缩短 还能保障建筑质量

记者在江东金茂府施工现场看到，两幢采用装配式建筑的高层外墙板已经安装完毕，每块外墙平整且大小一致，从拼装痕迹看，很像一块块积木。

该项目的装配式建筑构件生产企业宁波普利凯建筑科技有限公司总工刘铁告诉记者：“金茂府是按照2015年我市的装配式建筑的装配率进行建

造，按照不低于15%的装配率，整个项目有两幢高层按照装配式建筑的标准设计建造，装配式建筑配件主要为外墙板、阳台、楼梯、空调板等，实际的装配率为16%—17%。”

那么，采用装配式建筑，有啥好处？刘铁说：“首先节约了时间和人工成本。按照25%—40%的预制率，传统建筑的施工

一层大约需要7—8天，装配式建筑可以减少至6天/层。装配率越高，节约的时间和人工成本越大。”

除了节约时间成本外，房屋的质量更有保障了。“与传统建筑的建设方式相比，装配式建筑的楼板、墙板、楼梯等部件是在工厂里预制好的，减少了多个人工环节，类似墙体渗

水、保温层脱落的问题不会再发生。”

此外，装配式建筑最明显的优势在于节能环保，由于减少了现场搅拌水泥和浇筑的环节，施工现场可大大降低噪音、减少扬尘，建筑垃圾也可大幅减少。

记者从鄞州区住建局获悉，2016年至今，鄞州区应用

建筑面积已达35万平方米。2017年已通过工业化评审的火车东站潘火地段JD13-02-09A地块等6个项目，总建筑面积54.9255万平方米，装配式面积10.1771万平方米。同时，在最新出让的地块中，鄞州区还将装配式建筑指标纳入出让条件中，这些地块都将100%实施装配式建筑。

### 2020年全市装配式建筑 占新建建筑比例将达35%以上

据介绍，装配式建筑是新型建筑工业化生产方式的一种生产手段、一个有效的技术方法和路径。装配式建筑是指用预制的构件在工地装配而成的建筑，其特点是大量的建筑部品由车间生产加工完成，构件种类主要有：外墙板、内墙板、叠合板、阳台、空调板、楼梯、预制梁、预制柱等。

2015年底召开的中央城市工作会议明确，我国要力争用十年左右时间，使装配式建筑占新建建筑比例达到30%的目标。

今年，市政府结合国务院及省政府的发展目标及推进思路，出台《关于进一步加快装配式建筑发展的通知》（甬政办发〔2017〕30号），要求政府

（国有）投资为主的项目100%实施装配式建筑。其他项目分区域逐步推进，绕城高速（G1501）以内的新建项目全部实施装配式建筑；绕城高速以外各区（县）市、管委会中心城区，新建项目不少于30%采用装配式建筑；其他区域新建项目不少于10%采用装配式建筑。到2018年实现全市装配式

建筑占新建建筑比例达到20%以上，2020年全市实现装配式建筑占新建建筑比例达到35%以上。

据了解，2016年，全市新开工装配式建筑项目（包括工业建筑和民用建筑）365.67万平方米，其中新开工装配式住宅和公共建筑（不含场馆）118.46万平方米，分别完成省

政府指标的182.8%和236.9%。

同时，为保证项目落地，制定了2017年宁波市装配式建筑目标任务：新开工装配式建筑400万平方米，新开工装配式住宅和公共建筑（不含场馆）300万平方米，新开工装配式住宅150万平方米。

记者 周科娜  
通讯员 吴培均

# 甬城刚需族，上哪儿淘“90方”？

日前，新宁波人毛先生通过“宁波新房客”微信平台留言：“大学毕业3、4年了，眼看着房价在涨，可是经济能力有限，市中心房价太高，郊区上班又不方便，想找个90平方的房子太难了！”有着类似苦恼的还有因拆迁而面临重新置业的老李，“我和老伴想购置一套老江东范围内的精装修新房，面积在90平方米左右，均价在20000—25000元/平方米之间，可是找了好久也没找到合适的房源……”

究竟，现在宁波的90平方米房源还剩下多少？它们主要集中在哪些板块？刚需购房者又该去哪里“淘”合适的房源呢？

### “90方”存量房分布不均 核心区几乎没有小户型在售

根据中指院宁波分院的数据显示，截至今年4月30日，宁波市五区建筑面积在80—90平方米之间的可售房源为2769套，可售面积约240350平方米。同时，今年1—4月份，宁波建筑面积约90平方米的商品住宅成交共计2452套。按照这

个速度，相当于剩下的“90方”存量（2769套）可供销售4.5个月。

从数据中不难发现，镇海区和北仑区的“90方”存量占比全市总套数的68%，也就是说，目前宁波可售建筑面积约90平方米的一手房源主要聚集

在这两个区域。其中，基数最大的是镇海区的1162套，房源主要集中在九龙湖、庄市、骆驼片区，而镇海城区存量仅剩下20套；其次为北仑区的710套，房源主要分布在北仑核心区、大榭、柴桥及滨海新城片区等。

除此之外的江北区、鄞州区、海曙区可售“90方”均不足500套。江北区的463套房源主要以洪塘及庄桥片区为主；鄞州区的281套房源主要集中在潘火、下应及姜山片区；海曙区的145套房源则以高桥、集士港等城西片区为

主；值得一提的是，海曙核心区可售“90方”仅为30套，泛三江口板块目前也几乎没有小户型房源在售，而鄞州中心区及老江东板块同样面临着类似的情况，可售套数均不足10套。

### 刚需新品将集中亮相 升级“小三房”户型看点多

刚需“90方”一直以来都是房地产市场中较为受宠的产品，也曾有开发商多次表示，一个楼盘中配置户型紧凑、实用性强的“90方”产品具有低总价、低门槛的优势，往往去化速度也较快。

当然，现在的刚需购房者对“90方”户型的选择也愈发讲究。90平方米两房，房间数量不够用；90平方米四房，显得过于局促压抑。开发商在

“90方”新品的研究上也是“煞费苦心”，通过一系列户型升级，设计创新“小三房”不仅为了满足刚需族结婚生子后的空间需求，还要保证居住舒适度和销售性价比。

从本月预入市的项目特征来看，建筑面积在90平方米左右的刚需小户将成为主力放量产品，这对于刚需首置购房者来说或许是个不错的好消息，而从推盘区域来看，也是“遍地开

花”，鄞州区、江北区、海曙区、镇海区均有项目即将面市。

6月2日，核心区难得的精装小户，景瑞海志府建筑面积约89平方米产品“低调”入市，成交均价约23000元/平方米。

此外，位于东部新城以东片区的宁波轨道绿城杨柳郡，以绿城品牌主打“‘轨道+物业’的80万方综合体”概念，其建筑面积约89平方米三居室产品，南

向开间达到10米，所有房间均有窗户的全明设计确保了室内采光及通风；位于鄞州东南新城的领悦雅苑，主打建筑面积约75—144平方米产品，其建筑面积约90平方米C户型同样做到了三间朝南和南向双阳台设计。

再如位于江北奥体板块的中旅城，规划有建筑面积约86平方米的三房两卫户型，主卧采用了改善型产品中常见的套房设计并且主、客卧均带有飘

窗，作为片区内唯一的刚需精装修住宅而颇受关注；还有，位于海曙姚丰板块的红星丰璟苑，建筑面积约86平方米三房两厅户型方正，且拓展空间可改造成书房或客房，预留了充足的储物空间。而镇海庄市板块的万科蓝色东方项目，建筑面积约89平方米户型，在小三房的主卧中设置了步入式衣帽间来提升居住感，也成为了该户型的一大亮点。

### 小户型二手房成交活跃 青年客户是购房主力军

事实上，“90方”房源不仅仅只是刚需一族的“标配”，也不少小户型房东在二次置业购买大户型后，凭借小户型以租养贷或将其出售，在新的还贷路上“游刃有余”。

日前，记者走访甬城多家二手房中介了解到，在二手房

市场“90方”房源同样非常行俏。宁波南天房产的市场总监庄艳表示，从成交面积来看，建筑面积在90平方米及以下的温馨两居室以面积合适、总价较低等优势，比较容易受到刚毕业不久的年轻人和中低收入人群的青睐，成交占比可达南

天二手房成交总量的66%左右。

从客户年龄段分析，青年客户的购买力逐渐凸显，越来越多的80后、90后成为购房主力军。从成交区域来看，小户型二手房成交主要以高桥、集士港、古林等海曙城西片区为主，另外，受到拆迁户购房的

影响，三江湾、长丰景苑、三水湾等小区的小户型二手房成交也较为活跃。

那么，在选择“90方”房源时需要注意哪些呢？从事二手房中介多年的资深业务员陈先生提醒，要注意日常使用最频繁的空间尺寸。如主卧和厨

房的面宽不宜过小，主卧中在摆放床、电视柜后需要为过道留足空间，而厨房无论是单排、双排、L型、U型设计，其面积最好能在4—5平方米左右。当然，尽量选择有可拓展空间的户型，也会在居住体验感上加不少。记者 鲍玲玲

买房扫一扫  
资讯全知道



宁波新房客二维码