独家专访北京房地产业协会会长潘刚升

高品质住宅是市场评出的优秀公共产品

围绕着“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，全国多地进入到“两集中”供地模式，而土拍市场的规则也与过去有诸多不同。身处北京，土地供应不再是“价高者得”；“高标准商品住宅建设方案”给了开发商新的命题，控地价、抑房价的同时，也意在引导品质住宅需求。

绿色、低碳、节能……坐标北京，未来的土拍会是“高标准”的天下吗？“高标准”的出现又将对北京住宅市场带来怎样的改变？北京商报记者独家专访北京房地产业协会会长潘刚升，解析“高标准”之下北京市场发展的新阶段。

顶层设计上的从“有”到“好”

“高标准的出现，并不是单纯为了抑制优质地块的产品价格，而是市场已经迈入到‘高标准’需求的新阶段。”作为北京房协会长的潘刚升，在他看来，在人均住房自有率从5%上升为85%后，对于居住品质的提升，成为了“必要需求”。

潘刚升称，过去的几十年，我国房地产市场高歌猛进，最核心的就是要满足量的需求，在那个特殊历史条件下，数量型增长是比较偏重的。但随着前期“量”的积累，商品住宅的核心矛盾发生转变，进入到提“质”的新阶段。从“无”到“有”，从“有”到“好”，北京高标准方案的出台，对促进房地产市场高质量发展建设具有深远的积极影响。

可以看到的是，购房者在住房选择上，更加侧重于花园洋房、小高层等建筑，而城市大量的“老破小”也陆续进行改建，这些都是市场发展从“量”到“质”的变化，核心就是人民群众日益增长的对美好生活的向往。

中央经济工作会议12月8日至10日在北京举行。对于楼市，会议强调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

“从会议内容也可以看出，当前房地产市场要回归本源，盖老百姓幸福感提升的好房子。”潘刚升指出，“良性循环”和“健康发展”代表了房地产市场化导向的核心，提升住房舒适度，支持购房者的合理居住需求，北京高标准住宅方案正是落地的具体措施。

在潘刚升看来，如果单纯以“高标准”空谈，那么也是不能实现这一发展目标的，政策、市场、购房者，三者之间要达到一个完美的平衡，朝着这样一个完美的平衡去努力，才是住宅高质量发展的本质性目标。

在政策层面，住宅高质量发展就代表着绿色、低碳、可持续，而产品体现上也考虑到现实技术、工艺水平，以及开发商的投入能力。老百姓的住房需求，与政策方向、市场能力相匹配，也能更好贯彻“宜居”的定位。

高品质住宅要更“长寿”

“‘高标准’不仅是评出一个好的住宅小区设计方案，更是为城市评选出好的公共产品。”潘刚升指出，基于上述角度，高品质住宅一定要够“长寿”，盖了又改、改了又拆，大拆大建也是对于城市环境的破坏。

潘刚升眼中，按照百年住宅的要求，建设“长寿命、性能优良、绿色低碳”的百年住宅，不仅是行业转型升级、提升质量的迫切需要，也是经济社会发展的客观要求，是解决房地产业面临的资源环境压力的必由之路。

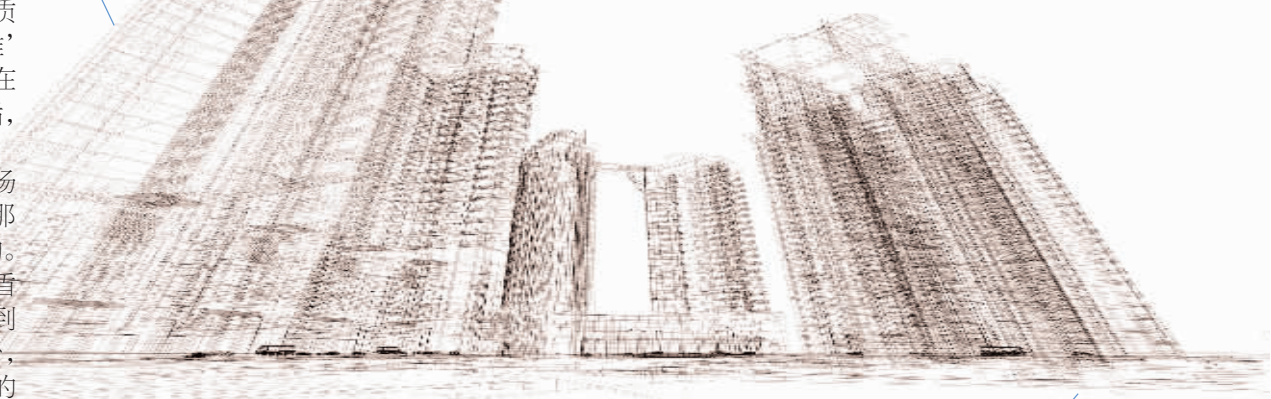
“碳中和、碳达峰”，双碳标准下，与自然和谐共处“绿色”建筑是未来城市发展的必然趋势。住宅更长寿，也就意味着更绿色、更节能、更低碳。

“最近几年，北京市正在大力气改造老旧小区，外墙保温、楼顶防水、防盗门、窗户等全方位‘变身’，这一方面是出于美观的目的，另一方面也是进行节能改造。但也可以看到，这仍是一个‘过渡性’行为，需求在变化，需要也在变化，曾经的改善住宅，现在可能就是落后淘汰的一员。”

在北京高标准住宅方案中也提及，要合理控制公摊面积，预留“长寿命住宅”改造条件。潘刚升直言，我们所有建筑物的物料结构体系，都涉及生命周期问题，而且这些生命周期是不同的。出于长远考虑，需要具有可改造性，具有可持续发展的空间和条件。给“更新”提供基础，保持结构的完整性，延长使用寿命，这是商品住宅高质量发展的一个新目标。

住宅的“长寿”，也涵盖住宅使用人全生命周期的需求。何为宜居性投入？要充分考虑到住宅使用人全生命周期的需求，在不同阶段中的住宅使用人，能尽可能少地改变他们所居住的空间。

举例来说，最近国务院刚刚发布了关于加强新时代老龄工作的意见，老龄化社会也渐成趋势，但目前国内商品房多没有相关考虑，一旦需求产生，就需要二次改建。“现在的住宅某种意义上都是一个‘半成品’，无法满足全龄段的需求，二次改建就是二次污染、二次损耗、二次浪费，这不是高标准住宅所倡导的。”潘刚升称。



产业化、标准化的支撑

“长寿需要长远概念的支撑，高品质住宅要精细化、产业化，整个住宅产品有一个系统性的标准，开发商按照这一标准进行建设。”在潘刚升看来，目前开发商住宅建设普遍“个性化”太强，而出于成本管控的目的，这些“个性化”并没有足够的支撑。拿地之后，就要从设计层面拉开差距，市场上产品繁多，存在诸如不环保、不节能、寿命不长久等问题。

“建筑要产业化，没有产业化就没有标准化。正是由于没有产业化，所以大家的标准都是不统一的，所以各式各样的‘个性化’东西全都出来了，时间效能低下，也无法避免二次浪费。”

“过好日子要住好房子，有了好房子才能过上好日子，这是个逻辑性问题。高品质住宅要去抓根本，聚焦主要矛盾，住宅最根本的问题得不到解决，高品质住宅就只是一句空话。”

潘刚升指出，随着调控政策加码、商品房住宅进入饱和期，未来北京楼市面临的就不是高房价问题。房价快速上涨，是行业迅速扩张推动所导致的，聚焦短期收益，掩盖了主要矛盾点，而通过政策促转型，能够尽快达到高质量发展的目的。“政策调整的结果，就是一定要走高品质住宅这么一条路。”

潘刚升建议，在解决矛盾方面，需要工业化提高精度、数字化改善生产。例如，运用数字化手段方面，BIM技术、SI设计都能更好地贯彻“高标准”。

智能建造可以从源头上节约人力、物力消耗，为后期进行房屋维护、更新改造也提供了诸多便利，这是成为高品质住宅的一个基本要素。“SI设计现在住宅产品很多还没运用，仅个别综合楼或写字楼有运用，主要还是因为成本比较高。”

房地产行业要从建造变为制造，产业化、标准化以及数字化都是改变的有力手段。从现行北京高标准方案中，已经有这样的趋势。

此次北京的高标准设计方案，主要集中在刚需宜居和推动城市公共设施建设等方面，聚焦户型实用程度、居住体验、配套设施可达性、公共空间设置等宜居指标，服务业主、反哺城市，形成了良好的正循环，也具有一定的引领作用。

“住房矛盾从总量短缺转为结构性供给不足，人民群众对住房质量和环境提出了更高的要求。”住房和城乡建设部部长王蒙徽曾直言，新时代新阶段，住房和城乡建设工作面临着新问题和新挑战。

“我们作为从业者，还是希望国家、政府的相关部门能够尽快出台推动高品质住宅发展的战略或者实施方案，全面细化高品质住宅的各项标准，这样高品质住宅离我们期待的那一天就不远了。”这是潘刚升的期待，更是所有房地产行业从业者和购房者的期待。