

- 低碳标准如何在海南实现本地化?
- 低碳住宅玩的只是概念吗?
- 谁来为低碳住宅买单?

三问海南地产低碳化

文/海南日报记者 单憬岗 实习生 张璐璐

前不久,海南发生了第一起因使用建筑节能材料而引发的纠纷。

三亚一位业主向开发商提出抗议,认为所购楼盘使用的“盈速粒”不适合作为外墙节能材料,并投诉到相关部门。在全国多位知名专家的鉴定下,“盈速粒”的隔热效果得到了肯定,这起“官司”也尘埃落定。

作为当事一方的海南金牛角科技有限公司总经理王忠认为,该事件反映了低碳住宅在海南推广遇到的一个问题,即低碳标准如何在海南实现本地化?

与此同时,在海南推广低碳住宅,其实还面临着另两个重大问题:低碳住宅玩的只是概念吗?谁来为低碳住宅买单?

一场营销秀?

海口美兰区某楼盘是个独栋楼,已开盘快2年。几天前,海南日报记者浏览房地产网站时,突然发现这个“老”楼盘也打起了时髦的低碳住宅旗号,声称“住进XX花园就能享受到低碳生活”。然而记者认真浏览了其楼书,却没有发现什么与低碳“沾边”的内容。

与此同时,在刚结束的海口某房展会上,记者就发现不少“老面孔”一夜间多了个低碳“头衔”,还有诸多新楼盘也祭起了低碳大旗,似乎海南建筑新时代已经来临。

令人迷惑的是,这些老楼盘缘何能在短短数月内改造成低碳楼盘呢?记者采访发现,各个售楼小姐给出了五花八门的答案,有的表示项目是按生态理念规划的,符合低碳标准;也有的表示项目采用了节能技术,减少了二氧化碳的排放,因此叫做低碳楼盘。

对此,一位业内人士坦言,其实海南能够真正称得上低碳住宅的楼盘“一个也没有”。眼下冒出的大量低碳住宅,多数是采取了一些节能环保措施,少数甚至只是开发商在炒作概念,只是销售策略而已。

海南大学教授曹锡仁认为,目前海南低碳住宅领域之所以存在混沌现象,就是因为没有权威的评价体系,“当前最迫切的是要出台符合本地实际的低碳住宅权威标准。”

他说,必须尽快出台类似于绿色住宅评价指标体系和“AAA”级住宅评价指标体系的低碳住宅评价体系,要有明确细致的监督条款,包括建材、电器、能源、垃圾处理,甚至具体到窗户玻璃等。这样才能更好地引导开发商和消费者建设和识别真正的“低碳住宅”。

海南华丰实业投资有限公司总经理助理滕学德认为,通过工业化生产住宅,可以避免低碳住宅的混沌难题。这就是强制要求“住宅产业化”,不提供毛坯房,而采用工厂化建造、统一装修,大量节能技术进行工厂化集合,让传统建筑工地上随处可见的钢筋头、砖瓦块等废弃物消失;在统一的标准下,大规模建材采购还可有效降低运输过程中的碳排放。“这样一来,每个楼盘是否低碳及其指数高低,自然十分明了。”

谁为低碳买单?

“低碳住宅成本当然比普通住宅高,这首先是开发商买单,但最终还是消费者承担。”海南盛达房地产开发有限公司副总韩鲁陵很坦诚。记者采访发现,他的说法得到了海南业界普遍认可。

省建筑节能中心总工程师于瑞说,目前多数的节能住



宅都是以增加一定的成本为代价的。但是,低碳住宅的价值不仅仅体现在购买之初,而应该从整个建筑的全生命周期来看。他举例说,海南建筑应普遍采用钢结构。虽然楼盘售价高,但钢结构的建筑不仅抗震性能好,使用寿命也长,且建筑寿命结束后,钢结构依然可回收再利用。“遗憾的是现在海南几乎看不到钢结构建筑。”于瑞说。

王忠认为,其实低碳住宅不用担心销售,因为低碳住宅能够在使用时减少成本开支。过去的房地产销售过程中,不少以节能为卖点的住宅价格高于普通住宅,但购买者仍然愿意购买,就是例子。有统计数据表明,对比未增加节能减排技术的住宅,低碳住宅可节电50%、节水20%以上,而开发成本的增加幅度仅为5-8%。“长期看来,消费者还是赚了。”

纵然如此,仍有多位开发商表示,商品房必须维持合理成本才能让市场接受。政府应该有鼓励和支持的政策进行成本补贴等,以降低开发和销售成本。更低的建造成本、更少的能耗将是住宅建设的必然方向。

雅克设计机构绿色建筑研究中心主任宁传科认为,低碳住宅其实首先要解决观念问题,不仅是消费者意识,还有开发商的意识。他提出了另一种思路,即设备和技术的投入是一个方面,还可以通过规划、设计调整的方式来达到相对低碳绿色的目的,这方面的成本很少。他认为,未来高排放、高代价的趋势是必然的。“从这个意义上讲,今后大家住不起的应该是非低碳住宅,而不是低碳住宅。”

如何本地化?

去年11月28日,全国工商联房地产业商会发布了《中国绿色低碳住区减碳技术评估框架体系》,这是国内首个具有半官方性质“低碳住区标准”。业内人士认为,海南还必须有自己的低碳住宅评价体系,如此方能指导建设出有国际旅游岛特色的低碳住宅。

“北方人冬天穿棉袄、盖棉被时,海南人还在穿短袖、打阳伞。”在评价“盈速粒”事件时,于瑞有个精彩比喻:海南建造低碳住宅必须因地制宜,以隔热、通风、遮阳等为主要手段,摒弃厚泥砂浆墙等“棉袄”式构造,采用“穿T恤”方式,以薄薄的建筑涂料来替代,“不仅简便,还会降低造价。”

王忠说,其实上述业主的投诉也不无道理,因为他依据的是国家建筑节能工程验收规范。而目前我国建筑节能领域采取的很多规范是参考英、法等北欧严寒地区的标准,未充分考虑海南等华南地区实际需要。因此在计算盈速粒的隔热效能时,采用的却是保温的计算方法。

与建筑外墙节能一样,曹锡仁认为,海南的低碳住宅评价标准必须依据海南独特的环境气候模式来制定,甚至还必须考虑海南特有的政策、经济等条件,例如国际旅游岛建设对于低碳节能的要求等。如此,方能适应海南本地低碳住宅发展的需要。

住建部一位司长在考察海南时,非常推崇海南酒店大堂的节能模式。在亚龙湾,各个高档酒店的大堂都没有空调,都是高房顶、前后通透模式,不仅热带滨海美景一览无余,而且还更节能、更透气、更健康。

三亚万豪酒店总工程师邬祥生说,他们是特意聘请国际知名设计师花了3个月时间,走访了三亚的黎村苗寨和各个海湾,才最终选定了酒店大堂这种通透开放的“热带海南格调”。

曹锡仁说,国际旅游岛建设正在起步,海南在建筑领域尤其要大力发展低碳建筑,这是海南的后发优势。除了可利用天然的地理、气候条件外,海南还可以因地制宜,综合利用太阳能、风能、潮汐能等海南富有的新能源,通过科技创新创造出一种能源可持续的低碳建筑模式。

他认为,低碳住宅的大量建成,最终将形成低碳城市。而低碳城市的建设不能搞大拆大建,应该注重历史传承。例如在海口,就应该着重恢复森林、恢复水系。“大量的热通过自然调节就可降低,用不上空调了,自然更低碳。”



海口一小区的生态草皮屋顶。

海南日报记者 苏建强 摄