

谁来为节能住宅成本埋单？PDF转换可能丢失图片或格式，  
建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/614/2021\\_2022\\_\\_E8\\_B0\\_81\\_E6\\_9D\\_A5\\_E4\\_B8\\_BA\\_E8\\_c57\\_614357.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/614/2021_2022__E8_B0_81_E6_9D_A5_E4_B8_BA_E8_c57_614357.htm) 1 1月，建设部发布了这样一条规定：房地产开发企业应当将所售商品住房的节能措施、围护结构、保温隔热性能指标等基本信息在销售现场显著位置予以公示，并在《住宅使用说明书》中予以载明。规定一经公布，业内外哗然。在各种议论中，我们看到了住宅质量将会大幅提升的前景，至少在房地产的法规领域，节能性能将成为房屋质量的一个重要组成部分。“我在上海买不到房子”“我不认为上海有合格的人居住宅！”在去年冬季一场关于住宅设计的研讨会上，从美国回来的王川先生可谓一语惊四座。这位在美国生活过13年的美国注册建筑师对上海住宅的节能现状似乎颇为不满。在事后接受记者采访时，王川激动地反问：“这里的很多住宅根本就是漏的，怎么能说它是合格产品呢？”王川告诉记者，近两年他一直想在上海买一栋别墅，可是看遍了上海的别墅，在节能方面根本没有几栋让他满意的，“冬天冷空气直往里钻，夏天则是空调冷气往外跑”。所以他一直说的一句话就是“我在上海买不到房子”。而王川对于他在美国居住的房子则是念念不忘，他直观地向记者描述了他房屋的节能水平：“那是一套别墅，楼上楼下近400平方米，因为22度是人感觉最舒适的，因此我家空调一年四季都开着，室内永远都是22度。就算这样，我一个月的电费折合人民币也就是1500元不到，要是在上海，空调开到这个程度，电费是不可想像的。”隔热与时尚孰轻孰重李先生大学毕业后从外地来沪打

工，工作4年，辛辛苦苦攒钱在长寿新村一带买了一套次新二手房，使用面积只有近60平方米。为了扩展空间，李先生在装修时动足了脑筋，凡能拆的墙都拆了，其中包括阳台与房间之间近40厘米厚的分隔墙。原本的铝合金窗也拆了，取而代之的是大面积的推拉型塑钢窗。刚刚搬进新居的时候，正值初夏5月，李先生对自己的设计非常满意，“改造”后的房间采光效果好，实用面积也增加了1至2平方米。但紧接着的盛夏却让他多了几分苦恼，房间内的温度根本下不来，空调一天到晚打在25度以下才能维持室内的凉爽，半夜里勉强能关一会，但是一到清晨，太阳刚刚有点露头，室内就感觉到了热量。“对着空调风口吹嫌冷，一离开风口就觉得热，随便想想也知道这是因为房子不隔热，反正我是吃足苦头了。”当然这是二手房的自行装修，或许是因为李先生缺乏相关知识而导致的结果。那么开发商呢？一位开发商在接受记者采访时直言：“隔热？这方面稍微做做就行了，没必要花大力气。”他解释，搞节能住宅好比是给住宅穿上棉衣，屋顶、墙体都要进行特殊处理，但这种技术相对比较隐蔽，对于那些一心想跻身好地段的购房者来说，看不出和普通住宅的区别。比如普通的外墙就是浇完钢筋水泥后在外面贴层瓷砖或粉刷一下就可以了，但如果应用保温隔热的外墙材料，就需要很多道处理手法，但从最后的外观效果来看，并没有什么特殊的地方。“谁愿意花大价钱，费大力气做外表看不出什么的事呢？”这位开发商相当自以为是地表示，“还不如在景观设计、小区绿化、人造景点这些人人看得见的方面下点功夫，才能迎合购房者追求‘时尚’和‘概念’的心理。”在松江九亭购买了一套别墅的马先生告诉记

者，他家的新购的“豪宅”让他在整个夏季倍感恼火。据了解，他家别墅二、三楼的房屋几乎四面都有大幅落地玻璃，只要气温超过30℃，楼上就炎热无比，厚厚的窗帘根本没太大用处，家里的空调只好不停地开着。有时候家里人都上班去了，保姆觉得主人不在家自己享受空调不太好，便把空调关了。“这下可好，她自己热得跑到地下室里避暑，我们下班回来则感觉家里像暖棚，空调要打好久才能把温度降下来。”马先生说，其实，当初他和太太正是看中了房屋通透的设计，而开发商也是以此大做文章的，广告语就是：“您与自然如此亲近，距离只在若有若无间。”节能与美观能否兼得如此说来，是不是追求美观就不能节能了呢？将节能纳入质量体系是否有点脱离人们越来越丰富的建筑审美情趣？事实上，只要开发商愿意，节能与美观完全可以兼得。前一段时间开盘的“茂名经典”是很多建筑业业内人士非常赏识的一个楼盘。据悉，该楼盘房源中的厅、室虽然采用住宅设计中极其罕见的全玻璃幕墙，但是由于所使用的材料过关，隔热性能之佳一目了然。关于美观与节能之间的兼顾，经验丰富的王川在接受记者采访时也曾做过细致描述：“比如凸窗，并不是说建了凸窗就一定不节能，关键在于怎么做；而怎么做的关键也不是说要什么样的技术去做，而是用什么样的观念和思想去指导技术的执行。上海近几年造的房子中大部分都应用了凸窗，而且一般的中档住宅建筑的窗玻璃是一层的，很多窗框都是单层的钢铁或铝合金等强导热材料；而在美国，窗玻璃一般都是中空双层的，中空层可以很好地隔热，而窗框要么使用低导热材料，要么在金属中间加隔热材料。这些难道是国内的技术跟不上吗？不是。上海不是没有

中空双层玻璃，但是它们一般不会被用来隔热，而是隔音，有些楼盘建在高架边或者轨道旁，开发商才会应用上这种玻璃窗。”解决方法不是没有，但成本却成了推广这些解决办法的拦路虎。在听完记者转述的专家建议后，上面那位开发商再次坦言：“我们都是开发商，在商言商，如果搞节能住宅，势必要增加建筑成本。比如像他们所说的采用断热型的双层中空玻璃，就要比普通的中空玻璃每平方米增加几百块钱的成本，而整幢建筑的节能要从墙体、外立面材料、屋顶直至窗框材料等各个环节入手，这样的成本非常昂贵。如果我们的购房群体知道这其中的好处也就算了。要是他们不认可，我们到底应该根据成本抬高价格呢？还是该与其它‘普通’楼盘一样开价？凭什么我们要赚得比他们少？”法规出台体现政府导向购房者与开发商的观念差距如此之大，政府部门要想推广节能住宅则必须要从多角度引导。此次关于“节能信息要在售楼现场公示”的规定便体现出一些良苦用心：一方面要让开发商知道那是他们不可推卸的责任，另一方面也要让买方了解，这就是房屋建筑成本的一部分，不可轻视。在上海，今年先后出台了《上海市建筑节能管理办法》和《节能住宅竣工验收标准》，在《办法》中，上海市政府明确规定了销售新建建筑物的开发商，应当在新建住宅使用说明书中注明对建筑物维护结构、用能系统和可再生能源利用系统的状况以及相应的保护要求；并且分别规定了相关当事人在建筑物装饰装修、日常维护和维修时的建筑节能义务，任何单位和个人都有权对建筑节能进行监督；此外，《办法》还规定，对采用禁止采用的建筑材料、用能系统、施工工艺和技术的，除由建设行政管理部门责令限期整改外，可

处以5000元以上3万元以下的罚款。有业内人士分析，法规的出台更主要的是体现了政府的态度和导向，真正执行和实施的还是开发商，而真正要从中转变观念的，则是广大的购房者。相关链接新“质量万里行”12月5日至15日，建设部将组织10个检查组分赴各地，开展全国建筑节能专项检查。这在实质上是一场最新概念的“质量万里行”，也是政府部门在履行它的监督职责；而对于开发商和购房者来说，要在观念上将节能融合到我们熟知的“房屋质量”概念中去，这种转变依然颇有难度，套句俗话说“万里长征刚刚开了个头”。1100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)