

当前,我国正处于绿色建筑加速发展时期,可投入了大量人力、物力建造出的“绿色建筑”,又有多少能够真正达到预期的“绿色目标”——

# 绿色建筑到底有多“绿”

本报记者 鲍晓倩 郎冰

《绿色建筑行动方案》提出——

“十二五”期间,我国将发展超过10亿平方米绿色建筑。届时,我国的绿色建筑将占全球绿色建筑的一半以上。



- 绿色建筑通常运营成本 ↓ 8%至9%;
- 建筑价值 ↑ 7.5%
- 投资回报增长可达6.6%
- 居住率相应 ↑ 3.5%
- 租房率约 ↑ 3%

视点

在中央连续发布关于建议绿色建筑的政策性文件后,各地对绿色建筑的探索步伐加快。5月9日,广州宣布成为全国首个将绿色建筑竣工标识纳入政府规章立法的城市。无独有偶,河南省也在5月上旬提出,自2014年起,全省新建保障房将全面执行绿色建筑标准。然而种种迹象表明,我国的绿色建筑发展正在遭遇“名实之困”。一些城市打着绿色建筑之名行商业地产之实,一些城市虽建起了绿色建筑,但却没能达到预期的目标。显然,对于绿色建筑的发展,质量远比数量更为重要——

财经絮语  
Editor's Desk

## “绿色”不等于昂贵

鲍晓倩

近年来,在北京、上海、广州等一线城市,“绿色地产”成为房地产商力推的新概念,并以此彰显项目之高档,就势推高售价。这种炒作在一定程度上误导了人们对绿色建筑的正确认识。

事实上,绿色并不意味着高价格和低成本,绿色建筑的发展道路定位绝不是在高端化、贵族化。

自古以来,中国便有很多传统建筑,巧妙借助自然条件、身边材料设计建造,不仅成本低廉而且节能健康,是地地道道的绿色建筑。比如延安的窑洞冬暖夏凉,造价又很低,是典型的绿色建筑。新疆一些地区的特色民居,老百姓就地取材,用当地的石膏和透气性好的秸秆组合成建筑材料砌墙,保温性非常好,也是绿色建筑的代表。在当代西方国家为开发更加节能的空调系统大费脑筋的时候,中国人就已经建造了大量就地取材、顺应自然的绿色建筑,通过自然通风解决了问题。这充分说明,绿色建筑不是应用尽可能多的高科技节能技术,而是需要在建筑的设计、建造、运行、维护的全生命周期内的各个环节,尽可能贯彻资源节约、减少排放的绿色理念。

真正的绿色建筑,不应以造价昂贵为标签,而应在建设过程中践行环保,在实际运营中实现节约。即使因为不可抗因素使用了价格相对较高的耗材,也要学会算细账,算总账。以建筑外墙为例,很多开发商因为顾虑建筑成本而选用保温性差的外墙材质。实际上,在使用过程中,无效采暖供冷所浪费的能源价值往往大大超过这一额外成本。因而推广绿色建筑不仅要算成本账,还要综合核算社会效益。

归根到底,绿色建筑不是一个概念,而是一种理念。只有面向市场,让老百姓住得起、用得省,这样的绿色建筑才有生命力。

## 成本越高推广越难

建设者须以面向成本的设计实行绿色建筑的建设



城市科学研究会会同有关部门对我国绿色建筑质量的抽样调查显示,从居住建筑来看,雨水回用、太阳能热水系统等多个绿色建筑技术项目,并不能做到设计多少就施工多少,竣工多少就运行多少;公共建筑的情况虽好于居住建筑,但在相关技术应用方面仍然存在一些问题。

住房城乡建设部副部长仇保兴分析说,公共建筑的情况比居住建筑要好,是因为公建的业主大部分是政府机构,建筑在建设过程中受到的制约较大。

绿色建筑只有通过有效运营管理,才能达到预期目标。然而,国内绿色建筑运营水平普遍不高,在程大章教授看来,“这源于长期以来重建轻管的风气,既有体制的原因,也有操作机制的原因。”

调查显示,有约20%常用的绿色建筑技术项目因为本身有缺陷而无法运行。仇保兴认为,绿色技术实施应用难的主要原因之一是绿色物业管理的脱节,“绿色建筑有了好的设计、好的施工还不够,绿色建筑要确保50年运行,还要靠绿色物业。物业管理如果还停留在保安、清洁等传统功能上,那么绿色建筑的潜力就不可能充分发挥。”

“首先,要明确绿色建筑管理者的责任与

值得注意的是,成本越高的绿色技术实施越不理想。就此,同济大学教授程大章表示,建设者须以面向成本的设计实行绿色建筑的建设。我国的绿色建筑应在满足用户需求和绿色目标的前提下,尽可能降低成本,“我们要应用生命周期评价和成本分析的科学方法,理清绿色建筑运营管理工作内容,准确掌握建设、运行维护费用所构成的生命周期成本,合理选用绿色技术,逐步完善绿色建筑运营的体制与机制,才能使我国的绿色建筑走上可持续发展的道路。”

程大章表示,从前我们只追求建成了多少绿色建筑。而管理者则是被动地去运行管理绿色建筑,积极性并不高。再从经济角度考虑,绿色建筑的运行成本高于传统建筑,在低物业费收益的状态下,不少物业管理机构会把绿色建筑视为一种负担,以致不时停用一些绿色设施。因此,物业管理机构应承担其中绿色设施运行正常并达到设计目标的责任。如果能获得绿色运营认证,物业管理机构应得到相关荣誉和奖励。

仇保兴建议,加强对绿色建筑的全生命周期监管,在运行阶段,要构建大型绿色公共建筑节能运行考核体制,并将其纳入省级能耗动态监测平台。

为了激励绿色建筑发展,我国不断加大补贴力度。财政部、住房城乡建设部提出,凡是新建建筑全部建成绿色建筑、两年内开工建设面积不少于200万平方米的城区,国家财政一次性给予补助5000万元。同时,有许多省份已经提出,中央财政补多少地方财政就补助多少。

仇保兴认为,政府对绿色建筑的补贴应当补贴到业主,如通过减免绿色建筑契税、维修基金、物业费的办法,鼓励业主主动要求进行绿色建筑的设计和施工,更倾向购买和持有绿色建筑楼宇。当然,补贴发挥的只是引导作用,绿色建筑驶上健康轨道,实现全生命周期绿色,最需要的还是成熟的市场机制。

## 重建轻管制约发展

绿色建筑只有通过有效运营管理,才能达到预期目标



## 市场机制决定走势

绿色建筑要驶上健康轨道,最需要的是成熟的市场机制



## 典型案例

无锡中瑞低碳生态城:

### 低碳生活新图景

本报记者 郎冰

今年2月,无锡太湖新城成为国家首批8个绿色生态城区示范区之一。专家评价,该新城重要组成项目中瑞低碳生态城的建设探索和实践,具有重要示范意义。

雨水、洗碗水等经由水资源循环系统的回收利用变废为宝;自来水一开,便可以直接安心饮用;半数以上公共建筑安装太阳能薄膜电池和水源热泵系统,可再生能源的使用比例将超过20%;总长2.5公里的垃圾回收利用生态管链,将实现垃圾分类收集和再生利用……正在建设的中瑞低碳新城,为人们展现出美好的低碳生活图景。

据无锡市太湖新城建设指挥部办公室副主任尤志斌介绍,无锡中瑞生态城通过研

究生态经济、生态人居、生态文化和环境等方面的理念和方法,探索城市可持续发展建设新模式。在低碳生态城指标体系的建立上,可持续的城市功能、生态环境、能源利用、水资源利用、固废处理、绿色交通和建筑设计七大具有国际水准的发展模式,成为中瑞低碳生态城的突出特色。

由于无锡属于典型的缺水城市,生态城在可持续的水资源利用上下足了功夫:使用节水管材及器具,采用统一的雨水收集、中水回收和净水直供等系统,努力提高水循环利用效率,降低人均淡水消耗量。对于垃圾处理,生态城采用了可持续的固废处理模式,在整片区域推广应用先进的垃圾真空回收模式,提高垃圾回收再利用率。

## 金热点

### 金价走势仍乏力

本报记者 常艳军

近期上海黄金交易所Au(T+D)区间震荡下行,介于287.5元/克至283.2元/克之间。继4月中旬的大幅反弹之后,金价显现乏力走势,上方均线压制较为明显。截至5月15日收盘,上海黄金交易所Au(T+D)收盘于283.20元/克;沪金主力1312合约下跌5.46元/克,跌幅为1.90%,收于281.82元/克。

今年4月中旬以来,黄金价格持续震荡。国际金价下跌,引发了国内消费市场实物黄金抢购潮,也捧红了抄底吸金的“中国大妈”。进入5月后,国际金价一跌再跌,不但“中国大妈”瘪了荷包,也让投资者手心捏汗:“金价跌势何时止步?黄金熊市的大幕是不是已然开启?”

“国内及亚洲地区实物购买狂潮告一段落,影响金价走势的因素逐步回归。短期技术反弹后,金价仍在进一步消化空头动能。”北京黄金交易中心首席分析师张磊表示。

“5月初美联储宣布继续维持量化宽松措施,这一消息对金价形成较强的支撑,但商品价格的下跌拖累金价。”张磊表示,“周一(5月13日),美国4月零售数据改善,同时欧洲央行也表明欧元要做好负利率的准备,消息令美元走强进一步打压金价,黄金延续下滑走势。”

上海中期期货研究所李宁表示,近期美股再创新高,投资者对美国经济增长前景愈加趋于乐观,美元指数也持续走高,这些因素对黄金价格造成了较大的打压。“此外,市场对美联储提前退出QE已有了较强的预期,也将对黄金价格造成不利的影响。”

同时,全球最大黄金上市交易基金黄金持仓量持续下滑,4月报收历史上最大的月度降幅,减仓142.72吨。截至5月14日,其黄金持仓量为1051.65吨。

“金价目前仍有进一步下滑的风险,多头投资者应注意风险控制。”张磊说。

## “完胜”或“被套”也许没那么重要

新华社记者 张天国

距离4月中旬金价跌至低位已过去一个月,在这一月中,媒体对“中国大妈”和“华尔街大鳄”PK的故事一直津津乐道,故事的版本也从开始的“完胜说”发展到后来的“被套说”,仿佛所有人都随着金价的起伏而为大妈们捏把汗。

不管是“完胜”还是“被套”,“中国大妈”真的那么在意么?疯狂抢购黄金的“中国大妈”其实是遵循着一条最朴素的价值原理:对自己喜爱并且具有保值功能的物品逢低价买入一些,在增加硬通货以抗通胀的同时,寻求一丝心理上的安慰。

在这场被外界强加冠名的PK战中,一心只想让手中钱财不再贬值的“中国大妈”从没想过要与华尔街大鳄们分庭抗礼。实际上中国消费者所购黄金与华尔街大鳄也不在一个层面上,他们的目的也不一样。华尔街完全是一种寻求获利的投机行为,“中国大妈”主要还是为了保值,或者说是为了让财产贬值得慢一点。

抛开金条、金饰等黄金产品回购变现的渠道不便以及折旧损耗等因素不说,在中国人的传统观念中,除非万不得已的情况,否则不会将家中的金银珠宝变现。既然短期内不寻求变现,那么“中国大妈”自然也不会在意金价是涨了10美元还是跌了20美元,也就不存在“完胜”与“被套”之说。

与对黄金疯狂追捧相对应的,是“中国大妈”对现有理财渠道的不信任和对通胀预期的担忧。转型升级的中国经济亟须财富创新,拓展投资渠道,用好民间暗藏的庞大资金。

也许将来某一天,当金价下跌时,“中国大妈”依然会抢购,但希望那时的大妈们更多的是出于对黄金的喜悦,而少一些寻求保值、对抗通胀的焦虑。

(据新华社北京5月15日电)

## 金视界

### 北斗卫星导航发展入快车道



这是第四届中国卫星导航学术年会产品展示现场。5月15日,记者在武汉举行的第四届中国卫星导航学术年会上获悉,我国北斗卫星导航系统投入运行以来,在交通运输、气象、渔业、林业、测绘、应急救援等领域的应用逐步成熟,大众车载、智能手机等产品的开发应用正呈现出快速发展的良好势头。 新华社记者 肖艺九摄

本版编辑 韩叙 王薇薇  
美编 高妍  
本版邮箱 jrbjrcj@163.com

万达集团:

### 严格节能新标准

本报记者 郎冰

自2009年住建部颁布“绿色建筑评价标准”以来,国内大型商业建筑类绿色设计标识及绿色运营标识全部由万达集团收入囊中,万达集团已成为业内绿色建筑实践的标杆,坚定地走绿色之路。

“作为全国最早推行节能建筑的企业之一,早在2001年,国家尚未出台建筑节能相关规定时,万达就已有意识地涉入绿色建筑领域。2011年,万达发布了集团节能工作规划纲要,使建筑节能工作进入有计划、有管控的实施阶段。”万达集团高级总裁助理、规划院院长赖建燕介绍说。

2012年,万达集团把从2009年开始试行的能源管理平台全部上线正式运行,当年便收到显著节能效果。仅万达广场的平均能耗就比2011年下降了

10%,物业管理水平持续提高。能源管理平台不断完善后,可实现能耗在线监测,为管理者提供管理决策依据,为设计者提供设备选项等,进一步加大节能降耗力度。

在大力发展信息技术的同时,万达对新建及在建万达广场都实施了严格的“万达节能标准”,确保绿色建筑高标准、高起点。据介绍,万达每年都安排专项资金进行节能技术开发和改造,积极采用新技术、新工艺、新材料,不断淘汰高耗能工艺、设备和产品。目前,万达正在建设“一键式”集中控制系统,系统建成后,近2000万平方米的持有物业将能够实现不同地域、不同时段、不同业态的一键式智能化集中管理,可节约大量能源。