

Frontiers of Real Estate

前沿地产

胡宗亘 方芳 著

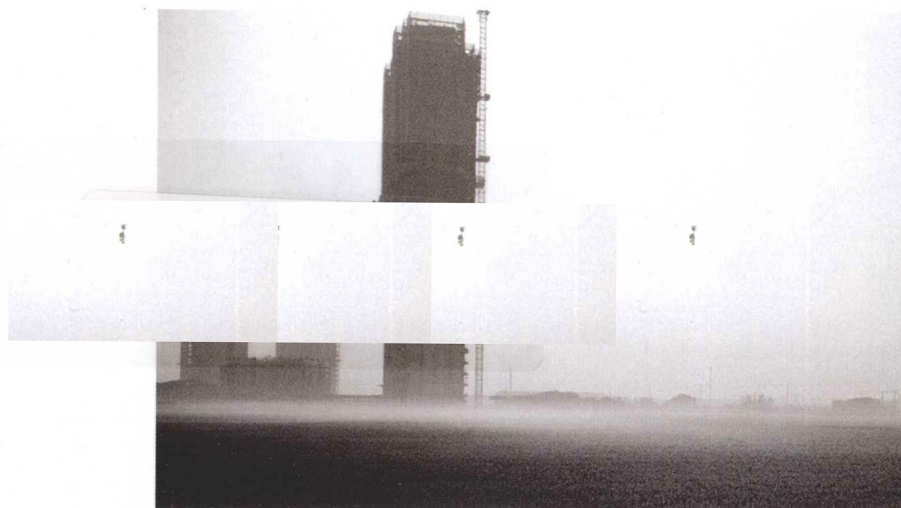
低碳地产

中国选择

降低碳排放是人类可持续发展论坛中的学术话题，还是世界经济乃至政治博弈的筹码？

豪宅的舒适度，哪一项不以高碳排放为代价？即便使用低碳设备，若不分昼夜、不分春夏秋冬地运行，哪里还能低碳！？

低碳地产开发的守则之一：千学万学，不学美国的样。



低碳地产之中国选择

胡宗亘 方芳 著

图书在版编目 (CIP) 数据

低碳地产之中国选择/胡宗亘,方芳著. —上海:
格致出版社:上海人民出版社,2010
(方方丛书)
ISBN 978 - 7 - 5432 - 1856 - 7
I. ①低… II. ①胡…②方… III. ①建筑—节能—
研究—中国 IV. ①TU111.4
中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 216739 号

责任编辑 王 萌
封面设计 陈 祥

方方丛书

低碳地产之中国选择
胡宗亘 方 芳 著

出 版 世纪出版集团 格致出版社
www.ewen.cc www.hibooks.cn
上海人民出版社

(200001 上海福建中路193号24层)



编辑部热线 021 - 63914988
市场部热线 021 - 63914081
格致出版

发 行 世纪出版集团发行中心
印 刷 上海图宇印刷有限公司
开 本 787 × 1092 毫米 1/16
印 张 9.75
插 页 1
字 数 134,000
版 次 2011 年 1 月第 1 版
印 次 2011 年 1 月第 1 次印刷
ISBN 978 - 7 - 5432 - 1856 - 7/F · 346
定 价 28.00 元

对于中国来说,低碳地产是一种选择。

对于地产而言,低碳中国却是唯一的选择。

地产,顾名思义,因地而有产。我们从大地索求甚多,房地产业是最大程度改变地球环境的行业之一。保护环境,是保护我们自己的未来。

——王石 题

丛书总序

萌 动于 20 世纪 90 年代初、迄今仍发生着的中国城市面貌的变化，让海内外，包括置身其中的城里人时时震撼。在令人目不暇接的沧桑变幻中，人们注意到，以大规模的旧区改造和新区建设为特征的房地产开发充当了一个极为重要的角色。而这，可能还是表象，因为实际情况远为复杂：由原先全然计划与福利的房屋管理分配体制转化成充分商品化的运营制度，谈何容易？于是更宏伟的事实应该是，中国房地产业的市场建设在这过程中踉踉跄跄地走向成功了。

从发生学的角度观察，目前正红火的房地产市场是在 20 世纪 90 年代初“凭空”建立的。由于历史很短，游戏规则滞后，与政府多有瓜葛，且参与者颇多外行，因此“非市场”因素迄今随处可见。比如，同一个区域两个竞争着的项目，其土地获取方式和价格完全不同，这使得它们的市场行为大相径庭，神出而鬼没。这是一个问题。

另一个问题是，专家侃侃而谈的，媒体拼命发布的总是政策与房价。似乎房价一跌，房地产就不能玩了；政策一好，傻瓜也可以发财了。作为产品，房屋本身不被关注。而房价也是笼统的，如人们问车价是否跌了，却不问是宝马还是奇瑞 QQ 在跌，

没人会注意两者的差别。行业的风气是：农民不琢磨如何耕作，如何提高亩产，却总是高谈阔论不测的风云。结果，气象台大师云集，粉丝万千，袁隆平的实验田和讲堂前门可罗雀。

我们为此不安。

在一个残缺不全、发展中的市场中，建立一个促进多方参与者和谐共处的思想体系，回答房屋产品在规划、生产、流通、售后服务全过程的专业问题，从而有效避免投资失误，提升市场运行品质，在我们看来，已经是一个虽然隐蔽却极为迫切的现实需求，是一项行业进步必须履行的重大使命。而直到今天，中国的大学，那些已经设立了所谓“房地产”科目的大学对此并无太大作为。他们的教材远不能满足现实的需要。

我们想到了编写一套丛书。

条件似乎是具备的。因为从1996年起，我们就着手开展自己命之为“房地产市场学”的专业体系建设，并自觉在这一框架下开展了近2000余个个案咨询及策划业务；而这些业务活动，又时时检验并丰富着我们的专业体系。

它不是空洞的理论建设，它的专业特性，它内在逻辑的系统性却足以诠释并回答当下声势浩大的中国房地产运动及其中的难题。它建立了以产品定位为核心，包括大势、需求、供应、成交、价格、营销、最新思潮、竞争对手等要素的观察系统。而它的工作就是研究产品与各大要素间的内在联系。

2010年，丛书的构想在多年酝酿后开始实施。它被分为三个系列，都是说房地产的，名称叫——

方方丛书。

丛

书的冠名与编写者——方方，是“发迹”于上海的一家地产咨询机构。

方方和上海地产界的关系是独特的。最接近的情形是,假如没有方方,上海楼市就是一场转播中的、赛程依旧但声音讯号突然中断的球赛。1996年以来,方方通过传媒、通过自我设计的决策咨询系列报告、通过自我打造的企业网络平台即时评点上海楼市。在上海,没有一种声音像它那样充满激情,毫无顾忌而又从不间断。

从来没有人赋予方方随意评点楼市的权利,然而在上海,从方方创立伊始,绝大部分主流企业就欣然接受着那种随时可能让自己丢面子的评点,并为此支付费用。这是一个神话,是中国楼市独有的奇观(除了上海,中国其他地区没有同样的故事)。没有行政命令,方方与上海房协1998年起的合作也没让人联想它沾了一点“半官方”的光。在上海楼市,方方的权威是自封的,而人们接受它,就因为它桀骜不驯,就因为惟它的声音发出,那场球赛才变得波澜壮阔,高潮迭起。

在很长一段时期内,方方的形象和地位在上海楼市并不确定。在有些企业看来,方方如一家专业媒体,于是在他们的新闻发布会上,人们看到了方方的身影。有些企业把方方看作一个学术机构,他们关注的,是这个机构发布的各种市场数据和分析。然而,在更多的企业看来,它如同协会,人们把接受它的服务视作进入了一个信息交流的行业网络。

方方在前行中从不解释。

21世纪初开始,越来越多的企业注意到方方激昂声音背后的专业独创性和系统性。于是,在多次领教了“权威”专家的多变和离谱之后,他们发现了方方的专业价值并开始接受它的个案咨询。正是这个时候,不仅在上海,在长江三角洲,在整个长江城市带中,方方成了一家纯商业化的咨询机构。事情开始清晰:它不是媒体,虽然以最快的速度披露着事实;不是协会,虽然

不时组织行业信息交流活动；不是研究院，虽然从不间断地推出研究选题，发布研究成果；它只是一家咨询企业。作为企业，它和代理商、广告商甚至开发商并无区别。

但方方依然是独特的。它不仅孕育了一个行业：上海房地产业前所未有的子行业——房地产咨询业，它还在中国地产界开启了一扇窗，一扇面向世界的学习之窗。

我们的挑战太多了，因为我们的发展太快了。小陆家嘴林立的高楼已经让泰晤士河沿岸黯然失色。

问题接踵而至了。比如眼下正红火的低碳，我们地产开发要不要接受这个新概念？又如何接受？今天，降低碳排放已经不再是人类可持续发展论坛中的学术话题，而成了世界经济乃至政治博弈至关要紧的筹码。它牵涉到当下两项极为重大、敏感而有争议的问题：谁承担低碳的主要责任，选择哪一种低碳模式。在是非利害不明、轻重缓急不辨的情况下，我们难道可以轻率地亦步亦趋吗？

事实上，仓促上马的低碳项目，完全舶来的低碳技术，正动摇着住宅开发的发展方向；而已经亮相的低碳案例呈现出的光怪陆离的景象，又亟待真正专业的剖析与评判。关键是：我们当如何作出切实可行而前景光明的中国选择？

不仅是低碳，在中国房地产领域，如此敏感而重大的课题此起彼伏。比如，互联网时代的商场价值问题。当淘宝与当当成功拦截客户的时候，当商业用地如洪水奔涌而出的时候，有没有商场可以辉煌依旧？怎样的商场形态能够门庭若市？比如，常态下的住宅开发问题。在空前绝后的中国旧城改造运动结束之后，在缺乏产业化动力城市化难以为继的情况下，怎样的开发模式依然引领潮流？令人感慨的是，在很多时候，由于中国市场规

模的庞大,这些发生在我们面前的问题往往就是全球地产界的前沿课题。从这个角度看,我们面临的,不仅是巨大的挑战,同时还是罕见的机遇。

于是,“前沿地产”应运而生了,它是探讨行业发展、产品升级最新动向的学堂和实验室,也是“方方丛书”的第一个主题系列。而本书——《低碳地产之中国选择》——便是其中的一册。在书中,我们努力打开学习与交流之窗,介绍并评价海内外诸多低碳实例,探索低碳地产开发的中国路线图,提出切实可行的低碳地产开发的技术评价体系。这一安排呼应了“前沿地产”系列的核心定位——

让中国房地产走在世界的最前沿。

方 方丛书的第二个主题系列是市场学系列,它是“方方丛书”的重头戏,可以把它看作专业入门的教材。

会不会过于专业,艰涩难懂? 不会。我们编写、传播的大多是一些常识。为什么? 因为现在中国房地产最缺的,不是资金,不是需求,而恰恰是常识。比如房价,大家知道,政府的不同部门、城市的不同机构一直在发布不同的信息。准吗? 不准。2009年,全国各城市房价,不论豪宅还是廉价房,很少有涨幅低于50%的;但国家统计局说70个大中城市的涨幅为1.3%。这样的统计数据,如我们所知,受到了公众的普遍质疑。

为什么报价不准? 怎样才能准呢? 这些,就是市场学系列将传递的知识。当然不止这些。更多、更核心的内容是产品信息,虽然也是常识,但学习稍有难度。我们不会孤立地看产品,而一定会把它放在特定的地块条件、市场条件上观察,这就需要融会贯通的学习能力。比如给产品定位,我们会先解读地块,想:这块未经雕琢的玉雕刻成什么形状不伤料呢? 那当然很技

术了。但难度并不在此,难度在于如何像一个农夫那样思忖:那土壤适合种什么?怎么种亩产量最高,收益最大?从这个角度看,产品定位的学问不仅是技术的,更是市场的、经济的。它要求我们不能像设计师一样——不顾市场地打造产品,不能像“专家”一样——不顾产品地分析市场。

需求的观察始终是市场学的一大难点,或许它将成为“方方丛书”市场学系列最困难的部分。真实的需求其实难以揭示,因为它的背后,是中国各社会阶层最隐秘又最鲜活的真实人生。这种生活,是统计和分类难以描述的,也是经济学专著难以描述的。“方方丛书”的努力是,在不同的册子中反复发出这样的呼声:留意生活,关注经济,了解民生,感悟人心。

决定市场走势的终极力量是人心,这是我们观察市场最深刻的感悟,当我们以这样的感悟来观察包括大势、需求、供应、成交、价格、营销、最新思潮、竞争对手等专业要素的时候,我们市场学系列的每一册书,就散发出了一股温馨的人文气息。

从产品制作的角度看,房地产不仅时常与高科技无涉,有时,几乎是手工活。

21世纪,自诩为“行业领跑者”的万科一直致力于“工业化制作”,但直至今日,仍停留在几栋楼“PC”一番的“中试”阶段。许多时候,我们的房屋制造还是秦砖汉瓦。工业化与房地产的无缘,与其说反映了中国劳动力成本在房屋建设上的巨大优势,不如说揭示了这么一个简单道理:房屋产品无法标准化,因为既受制于口味多元的市场,更受制于建筑本身。天下没有两套房是一样的事实(同一单元同一户型的三楼比二楼日照要多),使得房地产从头到尾充满了“人治”的特征。

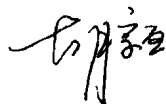
于是,房地产界成了一个英雄与鬼才出没的地方,他们的

成功与失败,经验与教训兴奋着市场,丰富着行业。而从近 20 年的房地产史上,选取或许不为人关注却可歌可泣的人物案例,为后来者借鉴,就成了“方方丛书”的第三个主题系列。

“方方丛书”记录的是中国房地产从业者的经验与智慧,探索的是中国房地产前行的方向与方法。在方方,那是一项比经营活动远为意义重大的工作。于是,方方的创始人胡宗亘与方芳担任整个丛书的主编。与此同时,不论哪一个系列,每一册书都要求设立一个负责调研的课题组,以搜集、核实、整理相应的材料,从而保证每一本著作的专业可信度。

方方丛书的开卷篇——《低碳地产之中国选择》课题组的主要成员是方方地产咨询机构的总咨询师胡宗亘、中级咨询师贾艳及编辑成刚等,他们对本书的完稿付出了不少心血。

本书的编撰得到了许多人的帮助。中国地产界德高望重的桑荣林老先生、万科企业领袖王石先生、著名财经评论员叶檀女士、财经专栏作家陈序先生在百忙之中审阅了部分章节,并为本书题词;而当代节能置业股份有限公司总工程师陈音,以对中国低碳事业罕见的责任心,对部分章节提出了具体的修改意见。在此表示真诚的谢意!



2010 年 11 月 8 日

序·走出危局,回归简朴人生 / 1

——我们的低碳观

2010:这个夏季不安生 / 2

《2012》:不是虚构的镜头 / 3

将钟摆回拨 2 分钟 / 4

罪过:中国房地产太高碳 / 6

最重要的一句话:低碳住宅,不能离低碳更远 / 7

蓦然回首,希望就在灯火阑珊处 / 8

天下兴亡,行业盛衰,都是我们的责任 / 11

壹·低碳地产的中国选择 / 15

——低碳住宅开发的十二大守则

第一条守则:节俭是低碳之本 / 17

第二条守则:因地制宜是低碳成功的法宝 / 17

第三条守则:千学万学,不学美国的样 / 18

第四条守则:放弃欧洲标准,打造中国城市生活 / 19

第五条守则:拒绝肥胖,不把房子搞得大而无当 / 20

第六条守则:墙平一点,窗小一点,风和阳光充足一点 / 20

第七条守则:多种树,少种草;多绿园,少硬地 / 21

第八条守则:放弃毛坯房,学会做一次到位的装修 / 22

第九条守则:尽量不用中央空调,不用新风系统 / 23

第十条守则:让太阳能先提供生活热水 / 24

第十一条守则:健身场地户外要加盖,室内要通风 / 24

第十二条守则:低不低碳,LEED 说了不算数 / 25

贰·中国地产界第一个 LEED 系统 / 27

——城市低碳住宅开发评价(UHE)系统介绍

UHE 系统的特点 / 28

UHE 系统的技术分类框架 / 30

UHE 系统的评分指标 / 30

UHE 系统的评级指标 / 31

UHE 系统各项技术(手段)及评分说明 / 32

叁·镁光灯下的先行者 / 55

——国内案例评价及海外案例鉴赏

锋尚国际:联合国优秀人居范例 / 57

朗诗地产:绿色人居领跑者 / 65

中鹰黑森林:一手低碳,一手健康 / 71

当代节能:让科技、艺术融入生活 / 76

UHE 系统对国内案例的评价 / 82

英国贝丁顿零碳社区 / 89

瑞典斯德哥尔摩的哈马比小区 / 92

德国巴斯夫的“零采暖能耗住房” / 95

肆·低碳,会是一笔亏本的买卖吗 / 101

——低碳住宅市场表现观察

消费者是否欢迎 / 103

客户从哪里来 / 105

开发商是否赚钱 / 109

伍·拜读经典 / 115

——上海世博会的案例启示

法国阿尔萨斯馆：都市中的“水帘洞” / 116

德国汉堡之家案例馆：主动低碳的“被动房” / 121

西班牙马德里案例馆：从“竹屋”到“空气树” / 124

英国伦敦零碳馆：倡导减排“进化论” / 128

附录一：绿色建筑评价体系 / 133

附录二：我国建筑节能政策一览 / 139

序·走出危局,回归简朴人生 ——我们的低碳观

2010:这个夏季不安生

《2012》:不是虚构的镜头

将钟摆回拨2分钟

罪过:中国房地产太高碳

最重要的一句话:低碳住宅,不能离低碳更远

蓦然回首,希望就在灯火阑珊处

天下兴亡,行业盛衰,都是我们的责任

2010:这个夏季不安生

2010年夏季,几乎整个北半球都遭遇着百年不遇的高温。印度,50℃,500人丧生;乌克兰首都基辅最高气温35.3℃,破了1881年以来的最高纪录;美国,38℃;意大利,40℃;海湾国家如科威特,气温一路飙升到52℃;在法国巴黎,世界上最大的蛋糕塔仅在户外展出了一天,就被太阳烤成了摇摇欲坠的“比萨斜塔”;在俄罗斯,因高温干旱山火不断;在中国,素以凉爽著称的“北极村”漠河在6月下旬最高气温也攀升到38.9℃;在北极,温度上升是别的地区的两倍,千年厚冰开始融化,仅余的两万多只北极熊也濒临灭绝。

2010年的夏季为什么这么热?各路专家纷纷给出意见,大抵有几种:如“厄尔尼诺说”,如“太阳黑子说”,这两者都将现状归咎于自然异象;日本地球环境气候学教授立花义裕别出心裁地提出“十年周期说”——“高气压停滞造成的酷暑,长期来看是以10年左右为一个周期发生的”,这无疑带有宿命论的色彩;说服力最强的,莫过于“全球变暖说”,一些专家认为,地球的温室效应加剧后,各种极端天气出现的几率会大大增加,可以说,最近出现在我国长江流域的洪涝之灾与酷热干旱是同一原因的不同表现。

北极熊、海豹在做最后的挣扎,整个生物链似乎耐不住高温要熔断掉了,人类的日子也将越来越不好过。温室效应不仅让夏季更热冬季更冷,它还让人的生命越来越脆弱:新的疾病滋生;旧的疾病蔓延;越来越多的人在上班途中被决堤的洪水卷走;越来越多的人在旅行时被泥石流、雪崩掩埋;越来越多的人在睡梦中被地震与火山覆盖;越来越多的人将重新面对因粮食短缺而带来的饥谨;越来越多的人将成为气候难民。

然而,在这危如累卵之际,不少人还心存侥幸,以为全人类大不过自己的一家三口,整个世界抵不上自己的180平方米住宅。但他们很快会发现,那些灾难是黑夜里的群狼,前一刻还在别人家里啖肉噬血,转眼间,就凶相毕露地突现在自己的身前。发生在别人身上的,如果不及时应对,马上会成了自己的厄运。最

真实的事实是,2010年的夏季前后,人类造成的生态灾难与自然的复仇之焰已经在全球范围内蔓延,几近失控,黑色油污、红色大火、赭黄的山洪与泥石流开始轮番冲击地球;4月,美国墨西哥湾原油疯狂泄漏,海洋生物成批死去;还是4月,中国青海玉树突发7.1级的特大地震;7月,中国大连港原油泄漏;还是7月,巴基斯坦遭遇历史上最大的洪灾,200万人流离失所;8月,中国舟曲特大泥石流震动全球……

为什么会这样呢?大家心里清楚,在这之前,我们向大自然索取得太多了,还债的时候到了。但问题是,我们会立即停止索取吗?不会。于是,气候依旧按照目前的速度继续恶化,我们所熟悉的城市将会发生令人触目惊心的变化。

《2012》:不是虚构的镜头

北半球。东方大都市——上海。

东方明珠的球体大半浸在滔滔一片铁灰色的浑浊的水面以下,孤零零的,好像一颗被丢弃的洋葱头。放眼望去,只有几个人站在几栋摩天大楼的顶上,低着头,他们已没力气喊“救命”了。也许,那座城市没人可以救得了他们,其他人、其他生命、其他房子都在水下了。如果水还澄澈,说不定就能望见水深处的医院、学校、街道、车子……

而在他们看不见的地方,43个太平洋低地环礁岛国集体求救,这些国家快要被全部淹没在蔚蓝的太平洋中。这不是《2012》的虚构镜头,而是可能来临的人类命运。

并非危言耸听,2009年11月发布的《长江流域气候变化脆弱性与适应性》报告指出,近30年来,上海沿海海平面上升了115毫米,高于全国沿海平均的90毫米。“到2050年,上海存在被海水侵入的可能。”海河口海岸科学研究中心总工程师吴华林博士说。

上海并非唯一的高危城市。2002年,日本做了一台名为“地球模拟器”的超