



Be A Successful Green Builder

如何成为一名成功的 绿色建筑建造商

(美) 伍德森, R. D. 著 马 磊 王 迎 译

中国绿色建筑委员会 组审

- 涉足绿色建造生意
- 选择绿色建造产品
- 撰写获胜提案
- 扩展你的生意



Mc
Graw
Hill

北方联合出版传媒(集团)股份有限公司



辽宁科学技术出版社

LIAONING SCIENCE AND TECHNOLOGY PUBLISHING HOUSE

美国绿色建筑译丛

绿色全攻略—— 如何成为一名成功的绿色建筑建造商

(美)伍德森(Woodson, R. D.) 著

马磊 王迎 译



北方联合出版传媒(集团)股份有限公司

辽宁科学技术出版社

沈阳

AUTHOR: WOODSON, R. D.
TITLE: BE A SUCCESSFUL GREEN BUILDER
ISBN: 0-07-159261-X

Copyright © 2009 by The McGraw-Hill Companies, Inc.

All Rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or by any means, electronic or mechanical, including without limitation photocopying, recording, taping, or any database, information or retrieval system, without the prior written permission of the publisher.

This authorized Chinese translation edition is jointly published by McGraw-Hill Education (Asia) and Liaoning Science & Technology Press. This edition is authorized for sale in the People's Republic of China only, excluding Hong Kong, Macao SAR and Taiwan.

Copyright © 2009 by McGraw-Hill Education (Asia), a division of the Singapore Branch of The McGraw-Hill Companies, Inc. and Liaoning Science & Technology Press.

版权所有。未经出版人事先书面许可,对本出版物的任何部分不得以任何方式或途径复制或传播,包括但不限于复印、录制、录音,或通过任何数据库、信息或可检索的系统。

本授权中文简体字翻译版由麦格劳-希尔(亚洲)教育出版公司和辽宁科学技术出版社合作出版。此版本经授权仅限在中华人民共和国境内(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾)销售。

版权©2009由麦格劳-希尔(亚洲)教育出版公司与辽宁科学技术出版社所有。

著作权合同登记号:06-2009第275号

本书封面贴有McGraw-Hill公司防伪标签,无标签者不得销售。

图书在版编目(CIP)数据

绿色全攻略:如何成为一名成功的绿色建筑建造商/(美)伍德森(Woodson, R. D.)著;马磊,王迎译.
—沈阳:辽宁科学技术出版社,2009.12

(美国绿色建筑译丛)

ISBN 978-7-5381-6244-8

I. 绿… II. ①伍… ②马… ③王… III. 建筑工程—无污染技术 IV. TU-023

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第242611号

出版发行:北方联合出版传媒(集团)股份有限公司

辽宁科学技术出版社

(地址:沈阳市和平区十一纬路29号 邮编:110003)

印刷者:沈阳市北陵印刷厂有限公司

经销者:各地新华书店

幅面尺寸:185mm×230mm

印 张:13.5

字 数:235千字

出版时间:2010年2月第1版

印刷时间:2010年2月第1次印刷

策划编辑:郑松昌

责任编辑:李玮 金秋颖

封面设计:北京灵麒时代

责任校对:侯立萍

书 号:ISBN 978-7-5381-6244-8

定 价:38.00 元

联系电话:024-23284376 010-88382945

邮购热线:024-23284502 010-88384660

E-mail: sdlk_book@163.com

http://www.book-age.com

本书网址:www.lnkj.cn/uri.sh/6244

中国绿色建筑委员会简介

中国城市科学研究会绿色建筑与节能专业委员会（简称：中国绿色建筑委员会，英文名称 China Green Building Council，缩写为 ChinaGBC）于 2008 年 3 月正式成立，是经中国科协批准、民政部登记注册的中国城市科学研究会的分支机构，是研究适合我国国情的绿色建筑与建筑节能的理论与技术集成系统、协助政府推动我国绿色建筑发展的学术团体。成员来自科研、高校、设计、房地产开发、建筑施工、制造业及行业管理部门等企事业单位中从事绿色建筑和建筑节能研究与实践的专家、学者和专业技术人员。

本会的宗旨：坚持科学发展观，促进学术繁荣；面向经济建设，深入研究社会主义市场经济条件下发展绿色建筑与建筑节能的理论与政策，努力创建适应中国国情的绿色建筑与建筑节能的科学体系，提高我国在快速城镇化过程中资源能源利用效率，保障和改善人居环境，积极参与国际学术交流，推动绿色建筑与建筑节能的技术进步，促进绿色建筑科技人才成长，发挥桥梁与纽带作用，为促进我国绿色建筑与建筑节能事业的发展做出贡献。

本会的办会原则：坚持产学研结合、务实创新、服务行业、民主协商的办会原则。

本会的主要业务范围：从事绿色建筑与节能理论研究；开展学术交流和国际合作，组织专业技术培训，编辑出版专业书刊，开展宣传教育活动，普及绿色建筑的相关知识，为政府主管部门和企业提供咨询服务。

《美国绿色建筑译丛》编译委员会专家简介

编译委员会常务委员

王有为 研究员，中国绿色建筑委员会主任委员，中国城市科学学会绿色建筑评审专家委员会主任，中国建筑科学研究院顾问总工程师，中国建筑科学研究院原副院长，《建设科技》杂志专家委员会副主任。国家标准《绿色建筑评价标准》（GB/T50378）主编，国家标准《住宅性能评定标准》（GB/T50362）副主编，《绿色施工导则》主编。主要研究方向为绿色建筑、建筑结构理论、工程抗震、地下空间开发等。



王 俊 工学博士，研究员，中国建筑科学研究院院长，中国绿色建筑委员会副主任，中国城市科学学会绿色建筑评审专家委员会副主任、结构专业组组长，中国认证认可协会副会长，中国建筑业协会专家委员会常务副主任，中国土木工程学会常务理事及《土木工程学报》主编等。主要研究方向为绿色建筑结构技术、结构工程检测评定技术、结构安全性技术、空间结构技术等。曾获得国家科技进步二等奖、华夏建设科技进步奖等。



王建国 东南大学建筑学院院长，城市规划设计研究院院长，教育部“长江学者”特聘教授、国家杰出青年科学基金获得者。世界人居环境学会（WSE）会员；国务院学位委员会学科评议组成员；国家自然科学基金委员会学科评审组成员；全国高等学校建筑学专业教育评估委员会副主任；中国城市规划学会常务理事；中国建筑学会理事；建设部城乡规划专家委员会委员；中国绿色建筑委员会副主任。



王清勤 教授级高级工程师，中国绿色建筑委员会副秘书长，中国城市科学学会绿色建筑评审专家委员会委员，中国实验动物学会常务理事，中国建筑科学研究院院长助理、科技处处长。主要研究方向为绿色建筑、建筑节能和既有建筑改造。曾主持“九五”国家科技攻关课题、“十五”国家 SARS 科技攻关专项、中加建筑节能合作项目、中日住宅性能合作项目等。目前负责“十一五”国家科技支撑计划重大课题研究。主编国家和行业标准 5 项，合作著作 5 部，获得省部级科技进步奖 4 项。



江 亿 中国工程院院士，清华大学建筑学院教授，清华大学建筑节能研究中心主任。国家能源专家咨询委员会委员，建设部科技专家委员会成员，中国城市科学学会副会长，北京市政府顾问。其主要研究方向为建筑节能、采暖空调系统优化设计和优化运行、溶液调湿空调系统等。曾获国际建筑模拟协会杰出贡献奖，国家科技进步二等奖两项，国家科技发明二等奖一项，省部级科技一等奖五项。



吴志强 德国柏林工业大学工学博士，同济大学校长助理、教授、博士生导师，中国 2010 年上海世博会园区总规划师，兼任全球规划教育联合会联席主席、中国绿色建筑与节能专业委员会副主任委员、中国城市规划学会副理事长、全国高等学校城市规划专业指导委员会主任委员等国内外学术机构要职。2005 年担任 Holcim 全球可持续发展建筑大奖赛亚太区评委会主席，组织了 Holcim 全球可持续建筑大奖赛亚太地区的评选工作；近年分别与瑞典环境部和法国建筑科学研究院合作，主持“超越石油的城市”设计竞赛、“城市形态与能耗”和“可持续城市未来”等研究，推动建立了联合国人居署人居环境研究高校网络，活跃于国内外城市规划学界。



李 萍 中国绿色建筑委员会副秘书长；曾任建设部科技发展促进中心节能办公室主任，建设部建筑节能中心副主任。多年从事建设科技成果推广工作。自 1996 年起从事建筑节能政策研究与管理工作。曾参与建筑能效测评标识研究和管理文件起草，建筑能耗统计研究和制度建立，地方城市建筑节能规划的编制等。参与全球环境基金、世界银行、联合国开发署等国际组织以及加拿大、法国、德国等国家间建筑节能和供热改革研究示范项目。



邹燕青 绿色建筑与节能专业委员会副秘书长，分管外事和学组建设，中国城市科学研究会办公室主任，负责组织、外事、科研工作。



张 桦 上海现代建筑设计（集团）有限公司总经理。1985 年毕业于清华大学建筑系，2005 年获同济大学建筑学博士学位，国家一级注册建筑师。兼任中国勘察设计协会副理事长、中国建筑学会常务理事、中国绿色建筑委员会副主任、中国城市科学研究会绿色建筑评审专家委员会副主任委员，中国绿色建筑委员会规划与设计学组组长。近年来致力于被动式建筑设计实用技术研究等领域，组织编写《建筑节能设计统一技术措施》、翻译出版了《建筑太阳能》、《建筑零能耗技术》等建筑节能专著。



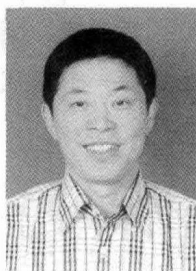
林海燕 男，1954 年 2 月出生，1981 年 10 月同济大学硕士研究生毕业。长期从事建筑热工和建筑节能研究工作，负责和参与完成了多项国家、部委的科研项目，目前是“十一五”国家科技支撑计划重大课题“新型建筑节能围护结构关键技术研究”课题负责人。参与主持制定《公共建筑节能设计标准》、《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》等几项国家和行业标准，开发和编制了若干个建筑传热和能耗的计算软件。参与《绿色建筑评价标准》的编制工作。



杨 榕 住房和城乡建设部科技发展促进中心主任，高级工程师。2001—2003 年在肯尼亚中国驻联合国人居署代表处工作，2004—2008 年在建设部定额司从事定额管理工作。



项 勤 杭州市人大常委会副主任、财经委主任，曾兼任杭州市副市长（分管过城市建设、教育、商贸旅游行业）；浙江大学城市学院特聘教授，中国绿色建筑委员会浙江委员会主任委员。



修 龙 男，汉族，1957 年 5 月出生，硕士学位，曾在日本留学。研究员，国家一级注册结构工程师，国务院享受政府特殊津贴专家，现任中国建筑设计研究院院长，曾任中国建筑科学研究院副院长，兼任中国房地产及住宅研究会副会长、中国勘察设计协会工程建设标准设计工作委员会主任委员。多年从事绿色建筑理论与工程设计实践，并有相关论著发表。



程志军 工学博士，研究员。中国城市科学学会绿色建筑研究中心主任，中国绿色建筑委员会委员，中国建筑科学研究院标准规范研究中心副主任。主要研究领域有绿色建筑、绿色施工、高强钢筋应用、工程建设标准化等。主持 6 项工程建设标准国家标准、行业标准和协会标准的研究与编制工作。承担 12 项国家科技攻关（支撑）计划、863 计划、建设部计划课题研究工作。获省部级科技进步奖和荣誉称号 6 次。



编译委员会委员

- | | |
|-----|--------------------------|
| 王 立 | 招商局地产控股股份有限公司 |
| 王翠坤 | 中国建筑科学研究院建筑结构研究所副所长、研究员 |
| 方天培 | 中国建筑科学研究院顾问副总工 |
| 叶 青 | 深圳市建筑科学研究院院长 |
| 仲继寿 | 中国建筑设计研究院居住工程研究中心主任 |
| 刘筑雄 | 机械工业第六设计研究院总工程师 |
| 李百战 | 重庆大学城市建设与环境工程学院院长 |
| 李保峰 | 华中科技大学建筑与城市规划学院院长 |
| 吴元炜 | 绿色工业建筑学组组长 |
| 汪 维 | 上海市建筑科学研究院总工 |
| 宋 凌 | 住建部科技发展促进中心绿色建筑标识管理办公室主任 |
| 陈五奎 | 深圳拓日电子科技股份有限公司总裁 |
| 陈宜明 | 住建部建筑节能和科技司司长 |
| 林波荣 | 清华大学建筑技术科学系 |
| 赵霄龙 | 中国建筑科学研究院建筑材料工程与制品研究所 |
| 施祖元 | 浙江省建筑设计研究院院长 |
| 袁 镔 | 清华大学建筑学院教授 |
| 徐永模 | 中国建材工业联合会专职副会长 |
| 徐 伟 | 中国建筑科学研究院建筑环境与节能研究院院长 |
| 龚 敏 | 浙江大学城市学院 |
| 程大章 | 同济大学电子学院院长、博士生导师 |

引 言

建造可持续性建筑是未来时代的潮流。“绿色”的建造不仅有利于环境，而且可以增加你的收入。对于生态友好型建筑的建造需求非常多，人们都愿意支付更高的价钱以减少浪费。

无论你是一个想要冒险成为建造商的木匠还是一个已经在做生意的传统建造商，你都要认真思考具有可持续性的建筑材料及做法。“绿色”并不如你在建造住宅时使用一些绿色环保构件一般的简单。一个完整的工程需要整合多种可持续性的做法才能做出全面的绿色项目，这是为绿色建造商赢得声誉的最好方式。

当你以绿色建造商的名义来做新的广告时，需要清楚你所肩负的责任。要成为一名真正的绿色建造商，你需要自始至终的学习，而这本书就是一个开始。

本书的作者 R. 道奇·伍德森（R. Dodge Woodson）先生在建筑界家喻户晓，作为拥有 30 年从业经验的建造商、住宅改造师以及管道技师，伍德森先生对他所谈论的这一切了如指掌。作为一小时咨询费用的一小部分的花费，这本书是一个可以获得无价经验的机会。对于将绿色建造商作为新职业的你来说，如果你正在建筑界寻找光明的未来，这本书将是你踏入建筑界坚实的第一步。

首先看一下本书的目录，再浏览一遍整本书并且重点注意一下提示栏。作者运用对话的口吻以及和读者友好亲近的方式使阅读本书成为一种愉悦的享受而不是刻板的学习过程。本书提供了一个有效的方法，即如何成为一名成功的绿色建筑承包商而不必忍受与学习有关的痛苦。这正是你进入“绿色繁荣”的捷径。

目 录

第一章 绿色建筑的商业价值	1
基本要求	3
首要障碍	4
知 识	5
风 险	6
你能建造多少住宅？	7
你能赚多少钱	8
第二章 建立业务结构	9
首先应当建造何种类型的住宅？	10
选择合适的住宅方案	11
你的优势	12
价格	12
识别客户群	13
金融业务	14
合 作	14
市场测试	16
第三章 成为建造商要避免的 20 个失误	17
需要更多的资金	18
避免过多一般性开支	18
谨慎过度	19
认真选择分包商	19

建立诚信度	20
立字为据	20
远离可变材料价格	21
核查分区法则	21
核查契约与限制	22
确保有足够的保险	22
不给不准确的报价	23
经常检查工作	23
维持客户关系	24
运用含变更条款的合同	24
注意合伙人与家人	25
交 税	25
与律师建立关系	25
加入行业协会	26
避免捷径	26
永远不要太安逸	26
第四章 在合适的地点匹配绿色工程	27
并非所有土地都同等	27
实用性线路	28
水	29
排水管道连接	30
电力接入	30
水井	30
化粪池系统	31
平整土地	31
淤泥质土层	31
岩石	31
防洪区	32

树 木	32
通 道	32
维护协议	32
费用与分摊	33
限 制	33
百里挑一	33
未广告的特价地块	34
小型出版物	35
经纪人	35
自己动手做 (DIY)	36
不需要购买就能够控制理想地块	36
时间表	37
选择权	38
短期选择权	38
基本选择权	39
钱尽其能	40
 第五章 募集资金的简便方法	41
对于成长中的企业来说良好的信用至关重要	41
启动资金	41
运营资金	42
贸易账户	43
广告账户	43
供应商账户	43
办公用品	43
燃料	44
车辆与设备	44
选择贷款机构	44
一无所有时如何获得信贷	46

供应商账户	46
其他供应商账户	47
主要贷款方	48
如何克服不良信贷等级	49
担保信用卡	49
存款证明（CD）贷款	50
错误的信贷报告	50
解决不良信贷记录的解释信	51
确保信贷申请成功的七个技巧	52
保留一份信贷报告的复印件	52
准备一个信贷包	52
选择合适的贷方	53
别担心从小开始	53
使用它或放弃它	53
按时还款	53
不要放弃	53
为了客户的信用	53
长期贷款	53
建设贷款	54
跨越式贷款	55
优势	55
债 券	56
 第六章 居家办公 VS 成立办公室	58
应当在家中还是在出租写字楼中办公？	58
自律	58
门面要求	58
居家办公	59
商业形象	59

评估办公需求	59
你需要多大的空间?	59
你需要商业店面吗?	60
你需要仓储空间吗?	60
办公地点有差别	61
你可以负担多少钱的办公室?	61
对比电话接听服务与电话答录机	63
 第七章 投资建造——风险与回报	65
拿到土地并规划	66
锁定市场	67
打出商标	69
安全网	71
色彩与部件	72
没有样板房时的销售	74
基 础	75
少说多听	76
客户喜欢说话	77
专注于生意	78
关键要素	80
 第八章 与房地产经纪人合作	82
亲自销售	83
公司内部销售	83
房地产代理商	84
购买者代理商	84
销售者代理商	85
大型房地产公司	86
询问	87

佣金	88
多重上市服务 (MLS)	89
从事繁重工作	89
第九章 绿色建筑部件的寻找与选择	90
使用电脑	90
创建研究图书馆	93
书 籍	94
组织机构	94
供应商	94
分包商	96
综合系统	96
材料和系统种类	97
第十章 与分包商和供应商合作	100
分包商	100
供应商	101
材 料	101
选择你的产品线	101
避免材料交付延期	103
选择分包商	104
初次接洽	104
申请表	105
初步面谈	105
核实证明人	106
核实信用记录	106
获得言外信息	107
设定规则	107
条款谈判	107

维护关系	109
对分包商进行评级	109
分包商的专业化	111
营业执照	111
工作能力	111
管理分包商	112
与供应商合作	112
获得最佳的交易	113
加速材料运送	114
避免普遍问题	115
第十一章 准备竞标	122
口碑相传	122
让顾客满意	124
主动寻找新的客户	124
如何获取招标资料?	125
什么是招标公告?	125
招标信息公司	125
政府部门的招标	126
付款、履约及投标担保	127
你能否获得担保?	127
为什么需要担保?	127
大工程——大风险?	128
现金流问题	128
付款拖延	128
收不到付款	129
完工日期	130
竞标过程	130
招标公告的竞争特性	130