

# 房如衣 寻找自己的保温房

楼市见习记者 夏超



供暖已经开始,想必您的家里已经是暖洋洋的吧。可是您是否留意到玻璃窗附近有阵阵凉风。如果有,那说明你家房屋的保温性能或许不是太好。

怎样让房屋保温性能更好?如何选择保温节能的房子?记者带着这个问题采访了烟台市住建局墙改办张伟。他介绍说,从技术层面看,目前节能保温房一般从外墙保温、门窗保温、房屋采光三方面着手。节能保温较好的房屋,门窗大多采用保温隔热效果优良的材质,如双层中空玻璃,使得窗户更加严密、保温;墙体方面,还要在原有墙体上增加一层阻热性能良好的材料。

那么我们该如何选择保温效果较好的房子呢?已经买了房子的该如何让自己的房子更加保暖呢?从事建筑节能设计工作多年的李先生给出了以下建议:

**保护原有保温结构。**如果居民原有的外墙是用单玻璃普通窗,可以调换成中空玻璃断桥金属窗。尽量选择布质厚密、隔热保暖效果好的窗帘,不包暖气罩或者在暖气上面打家具,不破坏原有

墙面的内保温层,阳台改造与内室连通时要到阳台的墙面、顶面加保温层。

**增加保温材料。**在定制入户门时,可要求在门腔内填充玻璃棉或矿棉等防火保温材料,安装密封效果好的防盗门。家住顶层的居民还可在吊顶时在石膏板上放置保温材料,以提高保温隔热性。

**门窗加装和更换密封条。**老式的铝合金门窗和钢窗没有密封条,还有一些新式的门窗密封条使用一段时间以后

会出现密封条老化问题,造成室内热量的散失。

**将封闭暖气罩开放。**有些人给暖气安上暖气罩,冬季最好打开散热罩,如打开影响美观,可把散热罩倒装,让百叶网朝上使用,使热量散发出来。

**在暖气片后面装反射膜。**可采用金属表面的铝扣板,也可用厨房使用的灶台金属膜或者烤制食品用的金属膜,安装在暖气片与墙壁之间,可保温并反射暖气热量。

## 保温房推荐

- 佳隆学府铭座** 采用了铝合金门窗搭配中空玻璃,能起到隔音、隔热、隔冷节能效果。
- 玺萌橘子洲** 使用了双层中空塑钢窗、挤塑聚苯板等材料使住宅拥有更好的保温效果。除了加强保温设计,分户采暖节能阀更在节约供热能耗的同时,提高了居住的舒适度。
- 名敦道** 使用环保的地暖和自己研发的纳米涂层中空玻璃,可保温隔热,降低能耗。
- 紫郡城** 采用地暖、太阳能、外墙保温、隔热断桥平开窗让环保节能生活一步到位。住宅采用全明设计,南北通透,确保采光通风更加充足,大开间,短进深,面积充分利用,舒适尺度倍增,客厅连接大景观阳台,可坐享窗外美景,明卫干湿分离,设计周到,自然通风。

## 空置房屋 是否必须交采暖费

### 案例回放

2008年8月,家住烟台市莱山区的刘先生为了进行投资,在芝罘区某房地产开发商处购买了一套商品房,双方签订了《商品房买卖合同》。2010年10月11日,开发商书面通知刘先生交付房屋,并办理房屋交付手续。刘先生在接收房屋的同时与烟台市某物业公司签订了《物业管理公约》,约定小区采取分户供暖方式进行供暖,同时对采暖费收取方式进行了约定。2010年10月20日,物业公司通知刘先生交纳当年的采暖费,刘先生认为购买该套房屋只是为了投资,短期内并不打算入住,于是告知物业公司不必供暖,也不应收取采暖费。而物业公司则认为,为了小区统一管理的需要,小区统一进行供暖,不论房屋是否空置,均应交纳采暖费。双方遂产生纠纷。

### 律师说法:

**山东平和律师事务所 马洪亮律师:**  
业主办入住手续时通常要签署《物业管理公约》,对供暖相关问题进行约定,由此供暖双方之间建立了合同关系,即供暖合同(或供用热力合同)关系。因此,从法律关系的角度讲,空置房是否交纳采暖费,一般看合同如何约定:若合同约定采取集中供暖方式,只要供暖企业向业主提供了供暖服务,而不论业主是否居住,实际享受了供暖服务,及享受供暖服务时间的长短,都要按合同约定按照收费标准与房屋面积交纳固定的取暖费用;若合同约定采取分户供暖方式,则根据安装在业主房屋内的热量计量表显示的数据,确定应交纳的采暖费,当然没有使用的就不用交纳。结合本案,因《物业管理公约》约定采取的是分户供暖方式,空置房屋的业主完全可以依据合同的约定,通知物业公司不进行供暖,物业公司也就无权收取采暖费。



# 精品二手房源推荐

(网址: <http://esf.yt.soufun.com/> 房源电话: 0535-6275523)

区县	楼盘名称	户型	面积	装修	价格(元)
芝手房	幸福里	两室一厅	77.22平	中装	38万
	幸福里	两室一厅	68平	中装	42万
	幸福里	两室一厅	66.45平	简装	32万
	开元新村A区	三室两厅	96.13平	精装	65万
	开元新村B区	两室两厅	76.06平	毛坯	43.5万
	开元新村B区	一室一厅	46平	精装	26万
	开元新村B区	四室两厅	168平	毛坯	79.5万
	四村西街	三室两厅	128平	毛坯	68万
	福源路	三室两厅	81.68平	高装	49万
	福源路	两室两厅	87平	中装	48.5万
	福源路	两室两厅	74平	简装	37.5万
	福源路	三室两厅	101平	简装	50.5万
	幸海里	两室两厅	62平	中装	37万
	幸海里	两室两厅	72.09平	简装	42万
	幸海里	三室两厅	52平	毛坯	31.5万
果发租	幸福三村	两室两厅	68平	精装	45.5万
	福茂路	两室两厅	68平	精装	45万
	海港小区	两室一厅	60平	简装	34.8万
	福成鑫园	两室一厅	67平	简装	32.5万
	海港小区	两室一厅	62平	简装	35.8万
	幸福一村	两室两厅	80平	精装	1000元/月
	第二干休所	一室一厅	30平	毛坯	300元/月
	福茂路	一室一厅	64平	精装	850元/月
	幸合里	两室一厅	53平	精装	800元/月
	开元路	两室两厅	74平	精装	1000元/月
	福源路	两室两厅	84平	中装	1000元/月
	幸福里	一室一厅	40平	简装	500元/月
	西福泰小区	两室一厅	77平	中装	900元/月
	支农里	两室一厅	60平	精装	800元/月
	幸福里	两室一厅	82平	精装	850元/月
果发租	幸福中街	两室一厅	60.6平	精装	800元/月
	开元新村	三室两厅	130平	中装	1000元/月
	新世界	一室一厅	45平	精装	800元/月
	福源路	两室两厅	62平	中装	650元/月
	福成路	两室一厅	60平	简装	700元/月
	祥福路	两室两厅	88平	中装	850元/月
	四村西街	三室两厅	88平	精装	1200元/月
	开元新村	三室两厅	114平	精装	2000元/月
	开元新村	两室两厅	110平	精装	1800元/月
	幸福二村	三室两厅	120平	精装	3000元/月

区县	楼盘名称	户型	面积	装修	价格(元)
开手房	银芝小区	三室两厅	100平	中装	57万
	香山花园	三室一厅	144平	毛坯	78万
	银芝小区	两室一厅	67.11平	中装	44.5万
	晨光小区	两室一厅	84平	简装	44万
	银芝小区	三室一厅	78平	精装	46万
	海天景苑	两室两厅	98平	毛坯	43万
	香山花园	两室一厅	59.02+40平	中装	35万
	丹阳小区	三室两厅	102.69+40+17	中装	69万
	天一苑	三室两厅	132.17平	精装	69万
	黄海小区	两室两厅	80.91平	精装	56万
	丹阳小区	三室两厅	100+100平	精装	104万
	银芝小区	三室一厅	67平	中装	41.5万
	丹阳小区	三室一厅	85.41平	中装	48万
	金光小区	两室两厅	95.41平	中装	52万
	静海小区	三室一厅	84.95平	中装	52万
果发租	黄海小区	三室两厅	113平	中装	59万
	丹阳小区	三室两厅	110平	中装	62万
	丹阳小区	三室一厅	85.4平	中装	49万
	银海花园	两室两厅	92.2平	中装	65万
	夹河苑	三室一厅	136平	中装	99万
	银芝小区	两室一厅	72平	中装	1100元/月
	海阔天高	一室一厅	48.44平	精装	1200元/月
	华电小区	两室两厅	75平	精装	1700元/月
	海阔天高	一室一厅	55平	精装	1000元/月
	阳光海岸	两室两厅	96平	精装	1700元/月
	海畔雅居	一室一厅	50平	简装	750元/月
	海畔雅居	一室一厅	46+复式25平	精装	750元/月
	金城小区	三室两厅	110平	中装	1500元/月
	海阔天高	一室一厅	36.02平	精装	750元/月
	华电小区	三室两厅	128平	精框	2500元/月
果发租	晨光小区	两室一厅	62平	精装	1100元/月
	静海小区	四室两厅	66.06平	精装	1300元/月
	华电小区	三室两厅	120平	精装	1300元/月
	丹阳小区	三室两厅	98平	精装	1300元/月
	华电小区	两室一厅	65平	精装	1100元/月
	旭日小区	两室一厅	72平	精装	2100元/月
	碧海云天	两室一厅	159平	精装	3400元/月
	念慈名人家园	三室两厅	100平	精装	1200元/月
	晨光小区	两室一厅	80平	精装	1200元/月
	天一苑	两室一厅	60平	精装	900元/月

区县	楼盘名称	户型	面积	装修	价格(元)
福手房	富豪新天地	两室两厅	74平	精装	41万
	星河城	一室一厅	52平	精装	25万
	富豪青年国际广场	一室一厅	52平	精装	33万
	观月里小区	三室一厅	78平	中装	36万
	美航花园	一室一厅	52平	中装	26万
	同福小区	三室两厅	90平	中装	40万
	同福小区	三室两厅	90平	精装	42万
	星河城	两室两厅	76平	精装	40万
	北美风情	两室两厅	89平	毛坯	35万
	百旺花园	两室一厅	70平	中装	29万
	曙光名座	两室两厅	74平	中装	35万
	金城河畔	一室一厅	62.8平	精装	49万
	松霞小区	三室两厅	76平	简装	38万
	银河小区	三室两厅	91平	毛坯	20万
	环宇嘉城广场	三室两厅	158平	毛坯	50万
果发租	五环小区	两室两厅	90平	简装	40万
	星河城	两室两厅	95平	毛坯	45万
	香逸中央	两室一厅	77.95平	毛坯	40万
	银河小区	两室一厅	76平	中装	35万
	福泰阳光	两室两厅	73平	毛坯	35万
	松霞小区	两室一厅	75平	简装	850元/月
	福利莱小区	两室一厅	75平	简装	800元/月
	福海阳光花园	一室一厅	35平	简装	550元/月
	福海阳光花园	两室一厅	85平	简装	1300元/月
	河滨小区	三室一厅	98平	简装	1100元/月
	鑫汇小区	三室两厅	83平	中装	800元/月
	北方月光怡景	一室一厅	45平	精装	550元/月
	月光心境	一室一厅	42平	中装	450元/月
	星河城	两室两厅	75平	中装	1500元/月
	康庄小区	两室一厅	85平	简装	850元/月
果发租	天窗国际公寓	一室一厅	40平	简装	700元/月
	一中家属楼	两室一厅	81平	简装	900元/月
	永福园小区	两室一厅	65平	简装	850元/月
	一中家属楼	两室一厅	75平	简装	900元/月
	月光怡景	两室两厅	83平	中装	1600元/月
	天创国际	一室一厅	45平	精装	500元/月
	天创国际成	两室两厅	90平	精装	1200元/月
	福海阳光花园	一室一厅	50平	精装	500元/月
	福海阳光花园	两室两厅	84平	精装	1600元/月
	星河城	一室一厅	45平	精装	600元/月

区县	楼盘名称	户型	面积	装修	价格(元)
莱手房	南山世纪华府	三室两厅	158平	精装	112万
	南山世纪华府	四室两厅	178平	毛坯	124万
	南山世纪华府	四室两厅	203平	毛坯	136万
	南山世纪华府	两室两厅	109平	毛坯	75万
	南山世纪华府	两室两厅	108平	精装	72万
	南山世纪华府	两室两厅	110平	毛坯	81万
	南山世纪华府	两室两厅	106平	毛坯	80万
	南山世纪华府	三室两厅	158平	毛坯	103万
	南山世纪华府	三室两厅	142平	精装	109万
	南山世纪华府	三室两厅	140平	毛坯	99万
	南山世纪华府	四室两厅	203平	毛坯	144万
	南山世纪华府	两室两厅	108平	精装	84万
	南山世纪华府	两室一厅	84平	精装	63万
	万光小区	三室两厅	96平	中装	68万
	果发租	凤凰新城	三室两厅	125平	毛坯
南山世纪华庭		三室两厅	163平	毛坯	108万
海天名人广场		三室两厅	158平	精装	138万
岚苑小区		三室一厅	82平	简装	56万
曹家花园		两室一厅	96平	中装	55万
绿色家园		四室两厅	208平	毛坯	90万
南山世纪华府		三室两厅	142平	精装	3万/年
南山世纪华府		一室一厅	67平	中装	1400元/月
南山世纪华府		两室一厅	84平	精装	1800元/月
南山世纪华府		两室两厅	83.98平	精装	2000元/月
南山世纪华府		两室两厅	84平	精装	2.2万/年
南山世纪华府		两室两厅	108平	精装	3万/年
南山世纪华府		两室两厅	110平	精装	2万/年
南山世纪华府		两室两厅	110平	简装	2万/年
南山世纪华府		两室两厅	111平	精装	2700元/月
南山世纪华府	两室两厅	108平	精装	1800元/月	
果发租	南山世纪华府	两室两厅	110平	中装	2000元/月
	南山世纪华府	两室两厅	110平	精装	2500元/月
	南山世纪华府	两室两厅	110平	精装	2万/年
	南山世纪华府	两室两厅	110平	精装	2.8万/年
	南山世纪华府	两室两厅	108平	精装	2000元/月
	南山世纪华府	两室两厅	110平	精装	2500元/月
	南山世纪华府	两室两厅	110平	精装	2500元/月
	南山世纪华府	三室两厅	158平	精装	3500元/月
	南山世纪华府	三室两厅	151平	装修	3600元/月
	南山世纪华府	三室两厅	160平	精装	3800元/月