

# 绿建三星设计标识,全省独一家

## 中建凤栖第:全国首个“三星”如何锻造

近年来,绿色建筑在国家 and 地方政府的大力支持下快速增长。绿色建筑评价标识主要分为“设计标识”和“运营标识”。相比于只处在设计阶段的“设计标识”,想要获得“运营标识”,必须要项目交付运营一年后申评,评审条件更为严格,获取难度更大。2014新标实施后,济南“中建凤栖第”项目成为全国第一批获得“绿色建筑三星运营”标识的项目。作为项目建设方——山东中建房地产开发有限公司是如何做到这一点的?

►山东中建房地产开发有限公司凤栖第项目。(资料片)



西南视角鸟瞰图

本报记者 唐园园

### 绿色三星设计标识,全国仅7家

近几年来,绿色建筑这个概念逐渐出现在市民的视野中,但什么样的房子能算得上绿色建筑,不少购房者却并不了解。山东中建房地产开发有限公司绿色建筑运营负责人刘琛介绍,建筑的全生命周期分为设计阶段、施工阶段和后期的运营阶段,绿色建筑就是在这三个阶段内通过绿色技术、绿色建材和管理手段的运用,达到节能降耗的目标,为老百姓建造健康、适用和高效的居住生活空间以及与自然和谐共生的建筑。

绿色建筑标识是对绿色建筑等级的评价。据了解,绿色建筑标识分为三个等级,分别为一星、二星和三星。2014年国家新版绿色建筑标识评选标准出台后,规定从8个方面140项来为评选项目打分,获得一星需要50分,二星需要60分,只有总分超过80分,才能被评为三星。另外,设计阶段通过绿色建筑评价,只会获得“绿色设计标识”,只有将项目真正落地,在运营一年后,才能参与“绿色建筑三星运营”评价。

正因为如此,业内人士指出,大部分项目只要在设计、施工、运营时稍加注意绿色节能理念的注入,想要获得一星绿色建筑评级并不算太难。但要获得三星,就需要付出很大的努力。

近10年来,我国绿色建筑在各级政府出台的绿色建筑发展激励下,从无到有,从少到多,获得绿色建筑标识的建筑数量呈现井喷式增长

态势。但受成本控制等因素,多数项目仅以取得“绿色设计标识”为目标,真正从设计、施工乃至持续到后期运营阶段的绿色社区极少。据统计,取得运营标识的项目不足10%,获得三星运营标识的全国只有7个项目。

在这7个项目中,山东省只有一个,那就是“中建凤栖第”项目。它是山东省第一个获得三星级绿色建筑标识的项目,在2014年新版绿色建筑标准实施后,更是全国首批获得三星级绿色建筑运营标识的标杆项目。

### “全优全绿”,所有项目都获星级认证

济南市“中建凤栖第”项目是中建八局下属房地产开发企业“山东中建房地产开发有限公司”在济南东部区域开发的重点项目,项目分二期开发建设,其中一期建设用地面积5.20公顷,居住户数约1390户,总人口约4500人。项目由7栋高层住宅、2组沿街商铺和1条独立商业街组成。

山东中建房地产开发有限公司绿色建筑运营负责人刘琛介绍,该项目能获得运营三星,绝不是“拍脑袋”能做好的事情,这需要前期细致的策划,过程完整资料的收集,及时的纠偏和后期系统的总结。

“早在2010年,山东中建房地产开发有限公司就已经开始绿色建筑的研究、开发、推广,积极研究绿色建筑的发展和运用,不断加大研发和投入。公司成立了绿色建筑课题研究组、工作推进组,邀请知名专家普及绿色建筑理念和基础知识,聘请国内优秀的设计团队开展规划设计

和绿色建筑咨询工作。”刘琛说,此外,公司还建立了绿色建筑开发业绩考核机制。

“四节一环保”是绿色建筑的主要特性。山东中建开发的“绿色建筑”项目最大的特点也就在于其节能、节水、节地、节材和环保。“通过外墙和外窗等位置采用高保温材料,大大提高建筑的节能保温效果,真正让房屋冬暖夏凉。”刘琛说,这样就节省了冬天暖气和夏天空调的使用,不仅环保,而且越用越省钱。

在绿色建筑评级的提高创新项中,对智慧社区的运用也是重要一环。山东中建在绿色建筑建造过程中,关注BIM(建筑信息模型技术)、智慧城市等前沿理念,不仅将BIM运用到前期项目的设计中,还将其运用到后期的运营管理中,成为业内一个很大的创新。另外,公司在东部雪山片区的又一力作——济南中新锦绣天地项目,从规划设计之初就融入了智慧城市、海绵城市的理念,成为智慧城市、智慧社区建设的标杆项目。

山东中建致力于“绿色节能”建筑的开发和运用过程中,还提出了“全优全绿”概念,即山东中建所有开发项目实现绿色设计星级认证全覆盖,绿色科技和节能减排达到了省内领先水平。公司开发的中建文化城项目获得绿色建筑二星、运营二星评价标识,是济南市第一个获得绿色建筑运营标识的住宅项目;中建凤栖第获得绿色建筑三星标识,是山东省首个荣获绿色建筑标识最高级别的项目,该项目还获得绿色建筑运营三星标识,是全国第一个采用新评价体系的三星运营标识住宅小区项目。

### 绿色建筑住的是“舒服”

刘琛介绍,除了节水、节能,“绿色建筑”最大的一个特点就是居住的舒适度,也就是与自然和谐共生。这也是中建“凤栖第”的住户周女士的最大感受,“说实话,最初选择凤栖第的时候,并没有看重它的绿色节能,只是觉得小区配套、绿化不错,价位合适,但真正入住后,才觉得住着真舒服。”

周女士口中的“舒服”正是绿色建筑与普通住宅最大的区别。“平时洗澡用水,一般都来自太阳能,夏天空调温度也不用调得很低,室内就挺凉快的。”周女士说。绿色建筑在建设中,由于做好节能与能源利用,在凤栖第小区中,每户的可再生能源提供的热水就占建筑总热水需求量的62%。

“感触最大的就是小区有个自己的APP,十分方便。”周女士介绍,小区住户每个人都有APP账户,平时交水电费、联系物业都很方便,“用手机就能控制小区的大门,很智能。”

刘琛说:“品质核查系统、维修调动系统、设施设备巡检系统、‘天眼’视频监控系统、智能门禁管理系统和社区商业APP系统等六大智慧社区管理系统,是绿色建筑评审中的加分项,但在生活中,住户感触最多的就是在这些方面。”

绿色建筑在设计中不仅讲究居住的舒适度,更要求提高住户的生活质量。“小区地下车库安置了机械通风系统,并设置了CO浓度监控,如果车库内一氧化碳浓度过高,就会自动启动机械通风系统运

行状态。”刘琛说。

### 绿色建筑或成房地产业转型必然

随着国家对节能减排、绿色建筑的提倡,许多购房者已经开始对绿色建筑、绿色社区有了很大程度的认可。“老百姓越来越注重房子是否更加舒适好住,是否更加节能,是否更加健康。”刘琛说。

刘琛认为,随着房地产行业的发展,大力发展绿色建筑已经成为房地产行业转型发展的必然趋势。“新常态下,房地产行业竞争会越来越激烈,‘绿色建筑’的可持续品牌塑造和市场发展成为开发企业必然的选择。”

但在绿色建筑不断规模化增长背后,一些问题也逐步显现,“绿色”初衷如何能被坚守,难度也逐渐增大。“想要取得一个绿色建筑三星标识确实不容易,企业在硬件软件上的投入也非常大,会大大增加开发成本。”刘琛说。

毫无疑问,绿色建筑通常会增加成本,星级越高增量成本也越高。购房者是否认同绿色建筑,企业能否控制好绿色建筑的增量成本,是企业决定绿色建筑开发与否的关键。除以上两点,政策导向、品牌效应、建设工期也是影响绿色建筑开发决策的关键因素。

“对绿色建筑的推广、普及和提升,需要采取拉动绿色建筑市场需求、降低绿色建筑增量成本的双向激励政策。对购买绿色建筑的业主给予优惠措施,如税费优惠、贷款利率优惠或首付比例降低等,对绿色建筑的开发企业实施优惠、奖励政策。”业内人士分析。