

专家揭示别墅开发三大利器 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/471/2021_2022__E4_B8_93_E5_AE_B6_E6_8F_AD_E7_c67_471137.htm 列举中外个案介绍最新技术衣食住行，是人类生活的基本要素。历史的脚步跨进了21世纪，大多数人都开始注意到，就“住”而言，衡量居住质量的“秤星”，已不再仅仅是外观的雍容华贵程度，注重舒适度和节能系统的完善度越来越引起人们的关注。但现下房屋居住的舒适度，绝大多数与能源消耗量成正比，尤其是别墅，建筑能耗占三成的现实又怎一个“忧”字了得？五合国际集团副总、上海分公司总经理卢求在接受记者采访时表示，针对目前国内别墅品质的落后与缺失，五合国际提出了别墅升级的三大利器。利器一：提高舒适度“我曾经在德国工作好几年，参与过德意志银行行长和德国零售业富豪的别墅设计。”卢求介绍，在他曾经参与的众多顶级别墅项目中可以看出，国外的别墅主要追求舒适、注重精致和内敛，其高舒适度包含了舒适和节能，且均由系统的高科技来完成。“上海没有微能耗项目”卢求认为，上海的别墅都卖得很贵，但实际上，真正可以称得上好房子的基本没有。开发商想要提升产品的品质，增加企业品牌的竞争力，应该从细节上去下功夫，在科技含量上做功课。要提高舒适度，在能耗要求上有三种标准：一是低能耗标准，二是微能耗标准，三是零能耗标准。其中，低能耗标准是刚好达到国家标准的一个层次，技术支持较少，一般我国要求达标的建筑都至少是低能耗标准。现下领头羊是南京的“南京锋尚”，是一个高科技、零能耗、低密度的项目，武汉也有一个微能耗的项目

。“目前，上海还没有此类楼盘，就算公司之前参与设计过的紫园，由于种种原因，还不能说是一个完全的节能项目。”卢求介绍。高科技才能支撑舒适度 在提高舒适度方面，最基本的要数住宅温度的控制。要做到住宅内部恒温恒湿、四季如春，其实是有一套客观的可以衡量的指标体系来达到的，包括温度控制、湿度控制、空气流速、物体界面温度、热功指标、健康新风和隔绝噪声等等。在国际上，有专门评价这一系列指标的体系，也有专业的技术可以达到这些指标。

“但是我要再三强调的是，舒适度的控制指标是多方面的，需要各种细节上的配合，而不是一个简单的温度可以说明的。这就需要技术体系的支持。”卢求给记者举了一个例子，如果能让室内温度控制在20 - 26摄氏度，控制这样一个四季如春的室内温度至少需要达到几十个指标，这还不包括机房、管道的指标要求。若是要说整体的指标要求，那就更多了。过去国家曾经有规定：长江以南不需要采暖。其实，上海的冬天十分阴冷，三九四九，透甲冰心，连哈尔滨的来客都会惊叹“申城不胜寒”。随处可见的住宅楼的外墙上，满天繁星般的空调室外机，就是上海人要求“冬暖夏凉”舒适度的体现。一般住户尚且如此，针对高层次需求的别墅住户，开发商又怎能忽略“高科技支撑的舒适度”这一关键要素？

利器二：系统化节能 据相关数据显示，在过去的30年中，全球对不可再生能源的消耗提高了10倍。在未来的30年中，物以稀为贵的现象会逐渐凸现，能源成本还将不断地上升。“因此，我们可以预见，未来对节能建筑的需求是一个全球性的必然趋势。自然，别墅的开发也必须达到高舒适度的节能。”卢求说。节能别墅大多是炒作节能，不能以

牺牲舒适度为代价。卢求对记者说了一个很简单的例子：“其实窑洞是一个低能耗甚至零能耗的居住场所，冬暖夏凉，但21世纪的今天，谁又愿意住在这样一个毫无舒适度的地方呢？”以此为鉴，顶级住宅的舒适度应该比普通豪宅的要高，普通豪宅的舒适度又应该比普通住宅的要高，唯其如此，价值才能有所体现。一味追求外观的华丽堂皇，恰如“买椟还珠”，岂不冤枉？卢求说，很多开发商都不停地炒作概念，说自己的别墅是节能建筑。当然，他们是采用了一些节能技术，但其实多数都是采用单一的技术，并不是完整的一套节能技术体系。这样做，在某种程度上提高了造价，但在为购房者提供舒适度上面，并没有多大的帮助。目前在中国，南方和北方都有节能建筑的展示，有科研的示范楼出现。说实话，这些科研的示范楼很大程度上是用来展示技术本身的，而不是用来提高舒适度的。节能建筑，并不是后续添加一些节能器材，或者在外墙面上涂上环保漆就能自称节能的。应该在建造该项目之前，就有一个舒适度的技术体系来支撑，并贯穿于整个项目的建筑过程中。通过达到细节上舒适度的指标，实现节能。“目前，我们和德国超日等国际知名的公司长期合作，运用经过长期研究开发的软件，对一个项目的设计进行计算。我们的要求是，保障这个项目中的产品在保持高舒适度的基础上，实现生态节能。”卢求如是说。他还表示，这样的技术在国内很少能实现。一个纯建筑设计师不可能做到这样的技术，一般都是由专业的生态能量技术公司和专业懂生态的建筑事务所合作才能达到要求。这个软件是经过多年行内专业研发的，想要获得这样的技术，首先要获得这个软件系统。“国内真正搞科研的机构也许可以做

这样的项目。更多的开发商需要从欧洲引进这项技术并进行研发。例如要采用某种热泵，进行模拟计算等等，都要软件和技术支持。” 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com