

“中国现在每年新建的房屋面积占到世界总量的50%，而建筑能耗占到中国全社会能耗总量的40%。”有关专家指出：要搞好低碳经济发展绿色建筑，不仅是政府的事情，也是行业协会和房地产企业的共同责任

# 房地产业的低碳之路需迈过四道坎

INC. 焦点  
■本报记者 刘静

“中国现在每年新建的房屋面积占到世界总量的50%，而建筑能耗占到中国全社会能耗总量的40%。”12月10日，中国房地产业研究会副会长顾云昌表示。  
顾云昌是在成都召开的“西部低碳经济与绿色建筑产业”高峰论坛上说这番话的。他认为，现在中国是世界上的房地产王国，要搞好低碳经济发展绿色建筑，不仅是政府的事情，也是行业协会和房地产企业的共同责任。  
就在专家们在成都为推动中国西部低碳经济发展、促进绿色建筑产业进步而热烈探讨的时候，在遥远的美人鱼的故乡——丹麦，哥本哈根气候会议——这一被喻为“拯救人类的最后一次机会”的会议也正在如火如荼地进行着。此会议的召开，标志着中国乃至世界以低碳能源为特征的生态经济扬帆起航。  
“西部低碳经济与绿色建筑产业”论坛的组织者表示，希望房地产行业能率先为低碳经济渲染“绿色”。



龙象群效果图

如说卫生间，我们有的卫生间很小，又不采光，而且功能不全，储藏空间也太小。“还有奢华问题。现在装修，地上墙上都是大理石，大堂富丽堂皇，我认为这是一种误区。住人的地方应是非常简约、非常简约的，而我们现在把大量的材料、把高碳的东西都贴在墙上。”  
“房地产发展目标应该是减肥。”顾云昌建议在紧跟上做文章，把不必要的奢华去掉，减少房屋的碳排放量。  
二是小区环境的“高血脂症”，表现为硬多软少，草多树少。硬是地面很多，硬质的东西太多，“特别是我们现在搞大覆盖，甚至还搞建筑小品、小桥流水，这些都是硬质的东西”。而裸露的泥土少，这些对吸收二氧化碳不利。

### 相关链接：

二氧化碳的大量排放，是导致全球变暖的主要原因。低碳，英文lowcarbon，即限制二氧化碳排放的意思。低碳经济，是以低能耗、低污染、低排放为基础的经济模式，是人类社会继农业文明、工业文明之后的又一次重大进步。低碳经济实质是能源高效利用、清洁能源开发、追求绿色GDP的问题，核心是能源技术和减排技术创新、产业结构和制度创新以及人类生存发展观念的根本性转变。  
低碳建筑，是指在建筑材料与设备制造、施工建造和建筑物使用的整个生命周期内，减少化学能源的使用，提高能效，降低二氧化碳排放量。目前，低碳建筑已渐成国际建筑界主流趋势。

三是“低免疫力症”，表现为建筑材料，尤其是墙体不保温，不隔热，且很少利用太阳能、风能、地热能等清洁能源。“我们过去盖的房子95%以上都是不节能的。这两年国务院发布了条例，对施工到装修都有隔热保温的指标，现在的计划是2020年要全部节能65%，问题是我们现在能不能真正达到65%？”  
四是“先天发育不全症”，表现为房地产市场大部分是毛坯房、期房。“大家敲敲打打，自己搞装修，互相干扰，破坏结构，浪费了财富，最后装出来的东西还有污染，所以这样一种生产方式绝对不是低碳经济，而是高碳经济。”顾云昌透露，目前，我国房地产市场中精装修房的比例不到20%。  
“是不是降低能耗了，隔热保温怎么样，

只有现房拿出来才算数，期房是没有办法保证的。”他觉得，“一个精装修、一个现房，是我们将来低碳经济的发展方向。”

### “低碳”是关于未来居住方式的议题

“发展低碳经济是当今世界经济和未来发展的主旋律，也是各国‘绿色复苏’的必然选择。”住房与城乡建设部住宅产业化促进中心副总工程师孙克放认为，“‘低碳’并不是单纯的环保议题、经济议题，更是一个关于未来居住方式的议题。”  
据了解，处于国民经济各产业链中游的房地产，与20多个产业相关。若推动绿色低碳战略，不仅将拉动上游的绿色生产，也将拉动产下游的绿色消费。比如可以采用大量的可再生资源、低碳技术及绿色建材产品，势必带动相关行业的发展，为我国专业结构调整和产能过剩提供一条重要途径。

孙克放同时强调：2008年国家从4万亿经济刺激计划之中拿出2100个亿用于减排，发展绿色经济和循环建筑。“节能减排，加快建筑节能建设，应对气候变化”已是房地产行业发展的必然趋势，作为“建筑人居”的开发商，理应先肩负起此重任，把“低碳经济、绿色建筑”作为可持续发展的原则。同时，构建“绿色建筑”也必然是未来开发商核心竞争力之一。

对此，中国铁建中铁地产集团有限公司总经理吴任岩表示，发展低碳经济是当今世界经济和未来发展的主旋律，在建筑物越来越成为城市碳排放“大头”之际，发展低碳、绿色建筑势在必行。  
“低碳经济时代，作为国民经济发展的支柱产业房地产业，理应将低碳经济模式作为房地产行业发展的指导方向，从而为国家经济的可持续发展做出应有的贡献。”吴任岩说，在各级行业主管部门全面倡导低碳经济理念的环境下，绿色建筑更应该成为房地产业未来发展的重要设定方向。

### “实现绿色建筑，要实现三大跨越”

论坛上，有关专家学者对如何发展低碳经济和绿色建筑产业积极建言献策。  
“针对先天发育不全的症状，在娘肚子里面胎儿要加强营养，诞生出来就是健康的产品，再加上我们后天的调养，高血脂没有了，肥胖症减少了，我想房地产发展必然沿着低碳的、绿色的方向发展。”顾云昌说。  
“中国要实现绿色建筑，要实现三大跨越。”孙克放具体解释说，这三大跨越是：中国的住宅必须达到低能耗，其中包括教育建筑；中国的商业住宅一定要告别毛坯房，实现全部装修；中国的住宅必须实现工业的集成装配。

“我们谈低碳也好，谈绿色也好，不是为了低碳而低碳，也不是为了绿色而绿色。”中国建筑研究院副院长刘焯辉指出，“健康住宅理念的提出就是为了建好房子，建低碳的房子和绿色的房子。在健康住宅这个研究方向上，应该说我国和国际先进水平的一个接近点和突破点。”  
“在每一个城市作品中，我们都要体现对绿色建筑的探索理念。”吴任岩表示，中国铁建愿为绿色建筑的产业发展方向“鼓与呼”，并在项目运作的过程中积极实践，承担企业应尽的社会责任。

会上，中国铁建中铁地产成都公司总经理李兴龙，从孙克放手中接过“2009年全国人居经典建筑规划综合大奖”奖杯，该公司在成都的首个房地产项目——龙象群的规划设计充分体现了“绿色人居”的理念而获此殊荣。

“龙象群的选址条件是绿色生态的，适合居住和生活的，是一个具备可持续发展条件的多元复合中心。在日后的建设过程中，我们会努力将建筑行为对环境的影响控制在最小的范围以内。”李兴龙在获奖感言中称，他还宣布，将把龙象群项目向国家住宅工程中心正式申请国家健康住宅。

## INC. 一周速览

(12月9日~12月15日)

### ◆数字：

#### 前11月央企利润首现正增长

国务院国资委14日公布的最新统计数据显示，中央企业前11月营业收入和利润出现今年以来首次同比增长，全年实现利润有望达到7500亿元，超过去年水平。据统计，今年1-11月，中央企业实现营业收入11.1万亿元，同比增长3.4%；实现利润7109.6亿元，同比增长7%；上交税金9963.8亿元，同比增长7%。(新华社)

#### 11月份中国CPI由负转正

国家统计局11日发布数据，11月份中国居民消费价格总水平(CPI)同比上涨0.6%，这是2月份以来的首次同比上涨。(新华社)

#### 11月份中国财政收入同比增长32.6%

财政部11日发布最新统计数字显示，今年11月份，中国财政收入延续近期高速增长态势，全国财政收入为5029.3亿元，比去年同期增加1236.9亿元，增长32.6%。(新华社)

#### 我国5年遭37次“双反”调查

近5年，我国遭受“双反”(反倾销和反补贴)调查37起，并已连续15年成为全球遭反倾销调查最多的国家，其中6成来自美国。商务部公平贸易局负责人11日表示，频遭“双反”调查唤醒了国内产业的法律意识。(新京报)

#### 房价增幅年内再创新高

12月10日，国家统计局发布前11个月的房地产市场运行状况。11月份，全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨5.7%，涨幅比10月份扩大1.8个百分点；环比上涨1.2%，涨幅比10月份扩大0.5个百分点。房价同比涨幅创年内新高纪录，环比涨幅也出现大幅上升的趋势。(国际金融报)

#### 11月汽车产销再创历史新高

受年末翘尾因素及担心优惠政策取消而抢购的双重因素影响，11月份我国汽车产销再创历史新高，乘用车产销也达到历史最高水平。据中国汽车工业协会统计，11月份我国汽车产销分别完成139.14万辆和133.77万辆，环比增长10.61%和9.08%，同比更是大增104.20%和96.43%。与此同时，汽车出口情况有所好转，出口数量创年内最高水平。(中国证券报)

#### 11月份全社会用电量同比增长27.63%

国家能源局14日发布的数字显示，11月份全国全社会用电量3283.88亿千瓦时，同比增长4.77%；同比增长27.63%，增幅比10月份上升11.76个百分点，增速继续加快。(新华社)

### ◆事件：

#### 税务总局明确企业年金个人所得税相关问题

记者14日从国家税务总局获悉，税务总局于近日下发通知，就企业年金个人所得税征收管理的相关问题进行了明确。通知称，企业年金的个人缴费部分，不得在个人当月工资、薪金计算个人所得税时扣除。通知还称，设立企业年金计划的企业，应按照个人所得税法和税收征收管理法的有关规定，实行全员全额扣缴申报制度。(新华社)

(本栏均为文青辑)

业内人士普遍认为，营业税政策改变影响较大的大多为投机性需求消费者，对于刚性需求的消费者来说，尽管有税费转嫁，但是对于其购房决策仍然没有太大影响

# 营业税优惠终止：购房者开始冷眼旁观

INC. 观察  
■本报实习生 吴迪

在二手房营业税优惠政策终止消息确定后，笔者12月14日走访北京市各区地方税务局发现，缴费大厅人头攒动，办理个人缴纳二手房契业务的窗口前早已排起长队。市民李先生告诉记者，他一大早就到了，结果前面还是排了10多个比他更早的市民。据工作人员介绍，11月中旬以来，每天来办理个人缴纳二手房契业务的人数明显增加，较之前上涨了约66%。  
据北京市房地产交易管理网数据显示，仅12月前10天北京二手房网上签约套数已经达14357套，其中住宅签约套数达到了13576套，相比创造网签历史记录的11月同期8985套以及8557套，上涨幅度分别高达近60%及59%。

### 为节省成本加入年末购房大军

北京一房地产中介公司的统计数据显示，目前2至5年间的二手房交易占整个二手房市场交易的40.21%。营业税是目前税率最高的一项房产交易税，税率高达5.5%。近日，中介公司对于那些即将签约或已经签约

的客户，都将交易日期提前，以免带来不必要的经济损失。

“营业税优惠政策终止让5年内二手房的交易成本增长了大约4倍，为了降低购房成本，那些已经签约或者打算签约的客户都要赶年底前购房这趟‘末班车’呢！”资深房产经纪人小张告诉记者。他算了这样一笔账：以一套当前总价100万元、持有满2年未满5年的普通住宅为例，按照现行政策无需缴纳营业税，而政策调整后则需缴纳5.55万元的营业税及附加费。

“我那房啊，还没过户呢！想趁现在把税缴了，然后等贷款下来再过户。要是按新政策中介服务费加营业税差不多10万，还不如买新房。”刚刚缴完营业税的吴小姐说，之前虽然听说政策可能会变，但是还是抱有侥幸心理，现在消息确定了，就得在年底前把手续办了。不然多出来的5.5%税费成本就太高了。

在房屋供不应求的状态下，营业税主要由买方承担，而二手房一直属于卖方市场，基本上都是购房者承担税费，5.5%的税费转嫁到买方身上，对于一些经济实力不太强的人来说，增加的税费成本会加重购房负担。据房产经纪人小张介绍，目前大多数客户在整个交易流程中都先集中交税，以确保顺利挤上

优惠“末班车”。

### 自住消费者仔细算账冷静观望

从走访的情况看，大部分赶优惠“末班车”的消费者是已经完成前期协商的准购房者，这部分消费者可以赶上优惠政策，因此比较着急。而大部分有购房意向的消费者基本持冷眼旁观、静观其变的态度。  
“现在都14号了，要赶上‘末班车’太难了，除非立马有合适的房子，不走贷款流程，直接付钱过户，不然等手续办好怎么也得明年了。”有购房计划的段宏说。

刚工作一年的小段本打算在家人的帮助下买个小户型的二手房，最近得知优惠政策取消的消息后打算再等等。他认为，个人住房转让营业税免征时限的确定必然会对市场造成一定的影响，一项政策的出台往往会有其它辅助性政策的跟进，所以没必要盲目跟风，索性再等等。

很多像段宏这样买房自住的消费者都表示：二手房营业税优惠政策终止，跟自己关系不大，虽然会提高交易成本，但也能遏制炒楼投资、减缓房价上涨速度，因此没必要恐慌。

在某外企工作的韩小姐也明确表示：“如果二手房主或者炒房的让我来背税费的黑



张冠欣 摄

锅，他们还是一味高价，我可不会去选择二手房，宁可多花点钱买新的，有二手房的首付和税费加中介费，都够付好一些的新房的首付了。而且二手房基本上连拿地加建筑加实际年限，都花了将近10年的使用期限了，况且房子还破得多。”

业内人士普遍认为，营业税政策改变影响较大的大多为投机性需求消费者，对于刚性需求的消费者来说，尽管有税费转嫁，但是对于其购房决策仍然没有太大影响。他们认为除了税收政策之外，银行贷款政策对二手房市场影响更大，“毕竟税费是一次性支付，而银行的贷款利率对购房者的影响是长期的。”

### 抑制房价需多管齐下

个人住房转让营业税免征时限由2年恢

# 东风日产启用中国乘用车行业首家“市场品质解析中心”

本报讯(记者姜文良)12月9日，东风日产市场品质解析中心(Field Quality Center,FQC)在广州花都落成启用。东风日产副总经理任勇称，设立FQC旨在以更快的市场反应速度和品质解析效率，连同设计品质、制造品质、服务品质一起，为消费者提供全方位品质保证。

花费6000多万元建成的FQC位于东风日产花都基地的一个独立园区。记者在现场看到，FQC设置了一个件管理区、部件调查区、实车调查区和联合调查区，配置了各种先进的检测仪器，把出现的故障可视化、量化化并与相关部门共享信息。市场品质管理部门负责协调供应商、研发、制造、售后各部门进行“三现(现场、现物、现实)联合解析，针对顾客使用意见及建议在第一时间实施品质改善措施。通过对市场故障件和现车品质进行及时解析和改善，全面提升顾客满意度。据介绍，类似机构在中国乘用车行业尚属首家。

据悉，这是日产在全球设立的第5家FQC。东风汽车有限公司总裁中村公泰表示，在车市旺销，车企不断刷新销量纪录的今天，东风日产致力于把最新最好的技术引入中国，不为规模和短期利润而牺牲产品品质。相关数据显示，截至10月14日，东风日产提前两个半月完成今年全年38.8万台的



东风日产市场品质解析中心启用仪式暨 Dongfeng Nissan FQC (Field Quality Center) Inauguration Ceremony

销售目标；到11月底，累计销售整车46.9万辆，同比增长51.3%。

在当天开幕的主题为“放心品质”的首届质量论坛上，东风日产产品质各相关部门以看板、实物展示、主题演讲、小组讨论等形式，进行品质管理方法交流，共享品质提升课题研究成果，还组织公司所有员工和供应商参观和参与论坛。据称，公司管理层期望FQC成为全员了解全价值链品质现状、提高品质意识的教育场所。

# 低碳：是生活态度还是一桩生意

利益驱动既是天使又是魔鬼，引导好就是天使，失控了就会成为魔鬼。生活中，有太多打着保护资源旗号敛财的“魔鬼”

INC. 随笔  
■本报记者 杨兆敏

“开着车跑来跑去不太好，不符合低碳经济的生活原则。”

周末“宅”在家里，懒怠出门，犹如神助地用这句话来婉拒朋友约会时，电话两端同时传出会意的笑声。  
放下电话，怔怔出神：低碳经济，也是一种生活态度？

确实，低碳经济下的生活，需要一种低碳的生活态度：少乘飞机多做火车，少开私家车多乘公交，购物自带袋子，随手就关

灯等等。琐碎生活中，举手之劳，便能减少碳排放量，正所谓“小处不可随便”。  
其实，不论最新流行的“低碳经济”还是倡导多年的“绿色生活”，都脱不开“环保”。然而，“环保”两个字，一路走来好辛苦。  
记忆中，是几件小事让自己对节水、垃圾分类等词汇格外敏感。  
有一次登山，借宿农家。烧水烫脚时，不留神热水倒多了，只好兑上更多凉水。初次同行的一位旅伴，不留情面地说：山里缺水。从此落下“病根”，也容不得有人浪费水，时常因为提醒别人节约用水而吃白眼、被抢白。家里也备多了几口桶，洗衣服的水留下来冲厕所。

好多年前，曾在天坛公园里看见这一幕：一位台湾来的女孩，在扔纸饮料包装盒时，先细心将塑料吸管取出，然后在垃圾桶前犹豫着。好奇询问，她说，纸和塑料应该分开扔，可只看见一个垃圾桶，一时不知该如何处置手上的东西。由此知道了垃圾分类。  
10多年眨眼就过去，越来越多的河流断流、干涸，“垃圾围城”更成为一个社会问题。于是多管齐下解决水资源缺乏、垃圾泛滥的问题，其中最重要的就是采取了经济手段，环保成了一种可以带来利润的好生意。  
利益驱动既是天使又是魔鬼，引导好就是天使，失控了就会成为魔鬼。生活中，有太多打着环保、保护资源旗号敛财的“魔鬼”。

今年堪称“自来水费涨价年”，各地自来水公司，抓住CPI为负的难得机遇，纷纷上调水价，理由之一就是用水价格杠杆节约水资源。  
自来水是生活必需品，需求具有刚性。靠提价从老百姓牙缝里省下来的自来水，能否抵得上管网老化的跑冒滴漏？改造老化管网又还将多少次成为涨价的理由？  
垃圾分类更像是太阳底下最美丽的“秀”。比十多年前进步的是，街头巷尾设置的垃圾桶，已经用不同颜色区分出可回收与不可回收。可即使放置时分了类，清洁工清理时，又把它们混装在一个垃圾车里拉走。垃圾总得处理。途径之一就是焚烧发

电，可争议不断。广州番禺垃圾发电项目，就正处于漩涡之中，人们从中发现了隐秘的利益链条，并将一个秘密昭告天下：新闻发布会上以专家身份支持垃圾焚烧的专家，竟然同时还是垃圾发电企业的高管。  
众所周知，垃圾焚烧产生的二噁英是高度致癌物质，暂且撇开专家是否忠于科学不论，番禺的居民们凭生活经验提出，垃圾发电厂不能建在自家的后花园。政府也承诺暂缓选址。问题是，谁家的后花园可以建垃圾发电厂？  
据称，世行早就指出，垃圾填埋所排放的气体，是温室气体的最大来源。  
在遥远的哥本哈根，正召开全球气候大会，温室气体减排成为讨论焦点，贫富两个阵营的政治家们围绕减排、技术转让和资金补贴唇枪舌战。  
不论谈判结果如何，富人吃过大餐，穷人只喝了杯咖啡就被要求分摊大餐费用，得不偿失。或许，政治家们要明了，这是把握“人类拯救地球的最后一个机会”，而不是一个政治秀场。



“矿工三班倒，班班见领导”

本报记者张世斌  
通讯员孙伟报 吕为民 摄影报道