

“新建12层以下住宅必须安装太阳能”，《江苏省建筑节能管理办法》日前经省常务会议通过，其中此项规定引发广泛关注。11月17日，省政府法制办、省住房和城乡建设厅共同就这一法规的贯彻落实召开新闻发布会，并宣布新规将从12月1日起正式实施。

# “太阳能”新政 下月起正式实施

■新建12层以下住宅必须安装太阳能  
■老小区节能改造，政府与房主分担费用



全国多个城市已强制安装太阳能热水系统 资料图片

## 12层以下住宅统一安装太阳能

小区装太阳能向来存有争议，这次出台的省建筑节能管理办法作出明确：“新建宾馆、酒店、商住楼等有热水需要的公共建筑以及12层以下住宅，应当按照规定统一设计、安装太阳能热水系统。”同时，还鼓励既有居住建筑和宾馆、酒店、商住楼等有热水需要的公共建筑在进行节能改造时，设计、安装太阳能热水系统。

上述规定意味着，今后住宅小区不是能不能装太阳能热水器，而是符合“12层以下”等条件的都必须装。省住房和城乡建设厅副厅长顾小平表示，在众多的建筑节能举措中，这一做法效果较为明显。“我

们做过测算，使用太阳能热水器每天可节省2元钱。”

不过，零零散散的太阳能热水器往往给城市屋顶景观带来影响，有观点认为太阳能热水器“不按章法”安装的话等于给屋顶景观添乱。该如何规避这一问题？顾小平介绍，届时将会实行统一设计、安装、验收和管理，对零散安装也要逐步予以规范。

其次，《办法》中还要求物业服务企业应当为业主安装太阳能热水系统提供方便。对此，顾小平表示主要是要求小区物管要从安全、美观的角度来为太阳能热水器安装提供服务。

## 100平米“节能房”每年省600元

除了太阳能热水系统，《办法》明确的建筑节能要求还有很多。相关条款明确：“新建建筑的采暖制冷系统、热水供应系统、照明设备等应当优先采用太阳能、浅层地能、工业余热等可再生能源，并与建筑物主体同步设计、同步施工、同步验收。”江苏省住房和城乡建设厅厅长周岚表示，2008年全省新建建筑节能设计率已达100%，施工执行率达87.2%，高于全国平均水平，一批新能源与建筑一体化

试点正在展开。

那么，这些措施对普通百姓住宅有哪些好处，平时能不能感受得到？“这是显而易见的。”顾小平表示在同样的气候条件下，节能建筑与普通建筑的温差可达5℃左右。“节能建筑的人体舒适度也要好很多。”以近年来节能设计达50%的房屋为例，冬季阳光好的时候，屋内甚至无需开空调。还有一个好处是省钱，“100平方米的房子，一年可以节约能源开支600元左右。”

## 老住房改造，政府承担部分费用

新建和在建筑要符合节能要求，那么已建好的“老房子”咋办？《办法》也提出对既有建筑的改造要求。一类是公共建筑，省政府法制办主任孙如林说：“国家机关办公建筑、政府投资和以政府投资为主的公共建筑的产权人，应当根据既有建筑节能改造计划，制定建筑节能改造方案，编制施工图设计文件，经施工图审查机构审查合格后组织施工。”

另一类是居住建筑、民宅，同样列入改造计划。对所需资金，《办法》规定：“居住建筑和教育、科学、文化、卫生、体育等公益事业使用的公共建筑节能改造费用，由政府、建筑所有权人共同负担。”也就是说，既有居住建筑的改造费用应该是政府、产权人共同分担。目前南京已有了一些类似做法。据顾小平介绍，南京市政府从3年前开始，每年

拿出一定资金对上世纪七八十年代的老房屋进行节能改造，将窗框统一改造成密封性好、隔音又隔热的中空玻璃节能塑钢窗，每平方米成本大约320元，政府掏100元，房屋所属单位掏100元，老百姓自己掏100元，低保户则免费。改造后可节能20%—30%，老百姓很欢迎。

那么，既有居住建筑改造何时启动改造，谁来牵头？顾小平坦言“全面启动和实施眼下还不成熟”，因为有待改造的范围和存量比较大，所需资金也十分可观。所以将采取逐步推广的方式，首先会在局部的、改造效果显著的居住建筑中进行推广。而今后实施既有建筑节能改造，将会优先采用门窗改造、遮阳、改善通风等低成本改造措施，既有建筑围护结构的改造和供热系统的改造也会同步进行。

## [分析] 节能房会助推“高房价”吗？

节能固然好，遗憾的是节能产品、节能材料价格都比较高，这会不会助推“高房价”？开发商会不会把追求节能而产生的成本打入房价，让老百姓更加买不起房？

“达到节能标准的房屋，建筑成本肯定会有所增加，这是事实。”顾小平没有否认节能材料价格偏高的现象，但他特别强

调，目前江苏对新建建筑节能率的强制要求是50%。普通住宅采用基本节能设计后，相关投资与新增长成本压力并不大。“我们做过测算，每平方米大约增加100元—120元。”顾小平说，由此增加的成本有限，且每年可以节约一部分能源开支，“增加的成本可以在今后的使用中收回来。” 快报记者 郑春平

## 记者调查

# 试水两年，“实际运用”不到三成

早在2007年底，江苏省建设厅就出台了有关“新建建筑12层以下必须安装太阳能”强制规定；2008年2月，南京市建委出台规定落实该政策并制定了详细的推广应用方案。可是近两年过去了，由于政策实施过程中被打折，开发商后期维护不到位等种种原因，太阳能新规的执行实际陷于停滞，全市两年来“实际运用”的楼盘还不到30%。

“什么技术不过关？什么市场不成熟？都是借口！”省内一位专家表示，这和相关部门执行不力，导致开发商不尽职尽责有关。

## [执行情况]

### 借助高层 大腕不玩太阳能

据了解，南京市建委去年2月就出台规定：12层以下新建住宅必须安装太阳能热水系统，如果不装须经专家会审后认为条件不适合方可放弃。同年4月22日，南京施工图审查中心就对此开始严加控制。

随后两个月里，南京大约有十多家楼盘报批。审查部门工作人员翻开记录，记者发现，万科金域蓝湾、仁恒江湾城、万科金色城品等项目均为16层以上的“高层”，也就是说，它们根本不必装太阳能热水系统，借助高层的“寸土寸金”，这些大腕开发商轻松地“绕”过了太阳能这一关。

记者粗略数了一下，该规定实施一个月，12层以下通过审批的住宅项目大约有龙池翠洲、银河湾卓苑、森湖溪谷旅游度假区、中冶置业的钟鼎山庄、颐和家园、经济适用房凤翔新城、中电颐和家园、和燕路329号伊丽亚特湾共计8个楼盘。其中只有中电颐和家园是11层小高层的商品楼盘，其余楼盘的运用面积都不大。其中一家城北的楼盘开发商向记者透露，虽然他们是多层，相对好装太阳能热水器，但是担心太阳能热水器放楼顶，热水从6楼流到1楼会变冷，因此该楼盘只打算4—6楼装，1—3楼不装。

记者还发现，随后的一年多，太阳能强制规定的实行渐渐无声无息。市建设部门工作人员表示，因为太阳能技术不过关，市面上产品不可靠，“很多烧不热水，后期维修无保证，我们也很难逼开发商用这样的产品啊！”

据了解，省市建筑节能部门曾多次开会想推进这项工作，但成效不明。一位业内人士告诉记者：目前南京几乎所有新项目符合条件的都设计了这项，但是实际建设时往往以种种借口不建。“苏北许多城市都比南京做得好，为什么？这跟主管部门的思路大有关系。”据他估计，目前南京在该项目上的推广率连30%都不到。而这两年，除了朗诗国际街区等“老项目”，南京也的确未见以太阳能热水系统成功运用而著称的楼盘。

## [案例调查]

# 安装太阳能，装出一团烦心事

## 龙池翠洲

可省6成电费，但居民嫌碍晒被子

据了解，安装一家一台式的太阳能热水器，最大的问题就是如果楼层高，户数多，有限的房顶面积根本放不下全楼所有人的热水器，因此就有了把热水器放在阳台上的做法。

江北的龙池翠洲，这是南京首家安装挂阳台太阳能的楼盘。记者发现，阳台前面外墙斜出来的“深蓝色”就是太阳能热水器的集热管，整个系统无论颜色、位置基本都“镶”进了楼盘，而热水存储箱就放在阳台上，与集热管靠得很近，这样能最大限度防止晒热的水变冷。

6幢206室的孙女士告诉记者：水箱有135升，够3—4个人洗澡用，夏天一般水温能到50—60℃，很舒服；冬天也能达到45—50℃。该楼盘所用热水器3800元/台，而后期业主使用时的实测表明，就按南京正常气候，一年有145天是阴天，需要通电加热，365天平均下来每天的电费也只有0.8度，一年的电费是292元，而同等大小的电热水器大约要737元，可节省60%的电费。

但居民们认为，该系统装在南阳台，卫生间一般都在北面，都隔好远，这一路的水管要放掉“一盆”冷水。而且热水器集热管挂在阳台外，就不能晒被子了，否则水就晒不热。

## [专家建议]

# 最好装一户一机太阳能热水系统

省内一位专家表示：楼盘应当优先采用分体式太阳能热水系统。一户一机，居民自己真正使用了自然会知道其好处；至于集中式太阳能，开发商应对热水价格有承诺。比如朗诗国际就在购房合同里就约定了使用价格，因此开发商会努力降低成本，业主也都相信用得越多费用越低。

## 翠岛花城

后期维护管理跟不上，巨额设备无奈废弃

与龙池翠洲不同，宁南的翠岛花城是南京近年来全小区整体使用太阳能热水系统的新楼盘。但众所周知，这里的太阳能系统有些“失败”。

在小区里，业主们听说记者是来采访太阳能系统的，都有一肚子话说：开始是开发商承诺免费用两年的，只按普通水费收费；前年3—4月开始供水，用得挺好的，可顶多一年就停了；听说是小区换了开发商，物业管理不到位，楼顶的热水器里的铜管被偷了许多……总之一句话，所有业主都不用不上这种热水了。

住在雅苑苑4幢501室的金先生告诉记者，早期开发商安装的系统是好的，可是后期物业管理及设备提供方维修保养都没跟上，所有“把业主的钱都打了水漂”。

目前像翠岛花城这样的集中式太阳能供热（不是一户一机式）系统在南京几乎没有成功的案例，因其对业主是否齐心使用、物业合理运作系统都是很大的考验，一不小心就会用出“天价热水”。在南京，开发商对小区设备的后期维护不到位，物业管理不尽责几乎成了小区通病，再把这么复杂的太阳能热水系统交给他们运作，几乎成了“不可能完成的任务”！

## 中电颐和家园

热水十几元一吨就嫌贵？业主不太接受

在2008年2月南京市建委落实太阳能强制安装规定之后，中电颐和家园是当时报批的8家楼盘中唯一一家准备在太阳能上大展拳脚的楼盘，它的运用状况如何呢？

记者了解到，当年该楼盘就曾经在业主中发出调查：是否愿意装集中式热水器？热水价格可能在3元/吨以上……此举顿时引发争论。有业主认为3元/吨以上热水太贵，开发商又想多赚业主的钱！但居民不知道的是：实际10多元一吨的热水、只要不超过20元/吨就是“便宜”的热水。

江苏省能源研究会太阳能专业委员会秘书长宋坚却告诉记者：热水10多元/吨要比用电或燃气烧水便宜得多。比如用电烧水，家用60升的热水器，相当于0.06吨，把水烧到50℃左右要耗3度电，差不多是1.8元，算下来，一吨水就要1.8/0.06=30元。

记者了解到，目前该小区由于居民大多对此摸不准，加上对开发商的安装管道位置有意见、对开发商后期维护没信心，许多居民在装修时就直接废弃了该系统，运用太阳能又成了楼盘仅用于宣传的概念。

快报记者 孙洁