

环保+减碳+节能+永续 = 高增值

绿色产业大行其道

近年的大马房地产市场热气腾腾，产业价格水涨船高不在话下，各大房屋发展商出奇制胜，他们不仅玩包装，或者在销售配套的构思上绞尽脑汁，当中许多都升华到更高的绿色境界，从概念到施工全面落实的绿色产业，有著让人侧目的高增值潜能。

可喜的是，环保的绿色功能不再是锦上添花的组件，或者是可有可无的组合，一些产业发展商已经把绿色产业根深柢固植入整个发展计划，让这些绿色组合成为永续性组件，例如实达生态园(Setia Eco-Park)、The Treez豪华公寓和G TOWER等。

留心大马产业市场的人士应该会发现，那些标榜绿色的产业项目在增值表现上凌驾于其他产业，更甚的是，这并非发展商的一种销售手段，而是消费群对于绿色产业展现了强烈的需求。

绿色产业不是多种几棵树

这里所说的绿色产业功能，并不止于青翠的环境，或者是多种树木花草，而是在产业本身所能催生的能源节约、低碳排放、以及用户和住客在绿色纪律下所体现的高度环境保护功能。

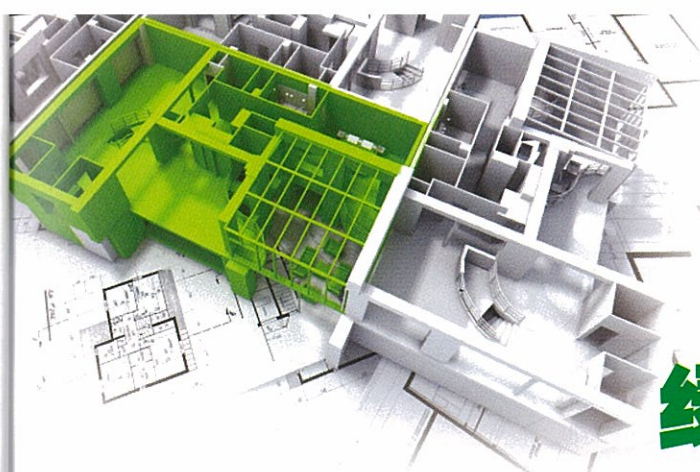


本刊
谢德金
siantk@thestar.com.my
胡绮芳
fannhoo@thestar.com.my
伍玉盈
wingnyy@thestar.com.my
联合报导

或许你会问，减碳和房产没有直接关系吧？专家统计说，城市的碳排放有60%来自于建筑物的维持功能之上，汽车的碳排放只占30%。如果没有有效的节能导向，建筑发展日后势必成为地球难以承受之重，因此，发展低碳的绿色建筑是势在必行的。

真正的绿色建筑不止于节能，它应该附设储能和创能科技，在今天能源成本高涨的年代，例如国家能源(TNB)调高电费已是箭在弦上的事，人民所要负担的用电费将无可避免的一再提升。

今天，附送太阳能热水器装置、高通风、高采光并减低电量使用的各种设计都已普遍，加上政府鼓励太阳能的使用，我们可以期待越来越多具备创能、储能和节能的绿色产业项目如雨后春笋的冒现。



专家点石成金 绿色...不一定多花钱

绿色建筑是今日房地产的主打路线之一，许多房屋发展商打造绿色产业是从一开始就委托绿色建筑顾问参与，从发展大蓝图的构思阶段就把绿色产业概念植入。

新加坡的绿色建筑顾问GreenA Consultants资深合夥人法丽占(Farizan d' Avezac de Moran)告诉《商海》，绿色建筑理念吹入东南亚虽然只有5年，但已深入人心。

「建筑与房地产行业走向绿色开发已是大趋势，低碳、绿色、环保、节能成为一种绿色指标。然而，这股流行风的意义在哪里？绿色建筑开发一定花很多钱吗？还有，哪种绿色建筑才是真正达到绿色建筑的标准？」

■法丽占



她指出，许多发展商普遍上会认为绿色建筑开发的筹码比较大，造价成本高许多，许多绿色建筑项目的造价确实也预算中来得高。

GreenA绿色建筑顾问

原因是，本区域才搭上绿色之旅，缺乏正确的知识和资源使用，导致发展商在推行绿色建筑项目时，须承担一笔额外的10%至15%造价成本。

「事实上，绿色建筑不应该增加，反而应该降低成本，因为技术愈来愈革新，采用新技术能降低原来的投资造价。」

法丽占进一步表示，市场对低碳节能建材的需求愈来愈高，不少厂家开始寻求新技术慢慢转向绿色建材的生产，长期来说其成本是会下降的。以外国的经验，真正的绿色建筑，其造

价成本不但不高，甚至比传统建筑来得低。

拥有15年建筑工程与材料经验的法丽占披露，绿色建筑顾问最大的角色是整合各方面的技术，并以最实际和逻辑的方法提供全方位绿色建筑解决方案。

「绿色建筑顾问必须以感性与理性两方面看待一个项目，我们最关心的不只是节能效能而已，而是整个建筑物的永续经营，包括对环境生态和人类健康的面向。因此，我们会跟建筑师和工程师密切配合，甚至须要跟建材生产商好好沟通。」

她声称，不管是为新建筑还是旧建筑实践绿色目标，绿色建筑顾问必须充分利用周边的自然条件，再从建筑的运作成本去找出一个最适合的方案。

绿色建筑不应该只是一个拥有令人心旷神怡的绿色景观，又或者节能节水效能高而已，反之，它的用地效率和室内外环境和谐也是绿色建筑的核心。

旧建筑绿化有局限

绿色建筑成为热门课题后，最常听到的一个疑问是：“旧建筑也能绿化吗？”答案是，一点也不难！

谈到这个话题时，法丽占的经验是，由于旧建筑是一个有形的建筑，所以比较容易测量该怎么做，尤其是用材的估算。但是，也因为它是一个旧建筑，外观设计已经定形，造成许多新的设计点子受到局限，无法完全发挥出来。

「一般上，旧建筑的绿化开发是以节能和节水为核心，提供建筑的永续经营价值。我们接过的案子当中，吉隆坡南部的The Atmosphere是第一个在施工半途转折进入绿色建筑的方向之项目。」

GreenA绿色建筑顾问以“整合者”的身份介入The Atmosphere，在听取发展商的意愿后，该公司便与建筑与造价工程部紧密沟通商讨，摒弃原来建议的建材而改用环保建材，如高性能玻璃、通风冷气系统、节水水龙头等。

值得一提的是，The Atmosphere在绿化的过程中，其造价只增加2%，并获得新加坡Green Mark绿色建筑证书。