

# Zh 中華建設

11  
2013

总第102期

中华人民共和国住房和城乡建设部主管 住房和城乡建设部核心期刊

## 共享一片蓝天 共创绿色未来

——访美国前能源部资深理事马克·金斯伯格

Live Under One Blue Sky, Co-create a Green Future

Interview with Former Executive of American DOE, Mark Ginsberg

## 再历新阶图跨越

——竞进提质中的湖北省建筑业

One New Step up for Leap-forward Development

——Progressive Construction Industry of Hubei Province through Quality Improvement in Competition

## 援建保障房导致公积金余额告急?

——聚焦亟待改革的公积金制度

Building Security Housing Leads to an Emergent Deficiency of the Balance of Provident Funds?

——Focus on the Provident Fund System Urgently to be Reformed

ISSN 1673-2316



9 771006 761004





# 湖北全洲 扬子江建设



**CHERIZON**  
房屋建筑工程施工总承包一级企业

湖北全洲扬子江建设工程有限公司

公司秉承“诚聚灵气，和泽四方”的企业理念，坚持“科学发展、和谐共赢”的经营宗旨，坚持以科技创新为动力，以不断提高企业的现代化管理水平为目标，注重公司发展与环境保护、员工健康与安全的辩证统一。

公司落实科学发展观，做创新型企业。坚持“满足要求，达和谐共赢；污染预防，建绿色家园；诚信守法，重持续改进；科学发展，保员工安康”的管理方针，在激烈的竞争大潮中，不断开拓新的市场，运用鲜活的经营理念、灵活的经营策略、完整的管理体系，全体员工同心同德，扬帆搏击，为建设美丽中国再创辉煌。



# 鼎加幕墙

武汉鼎加幕墙装饰工程有限公司



武汉鼎加幕墙装饰工程有限公司是以建筑幕墙、装饰为主的一家建筑装饰企业，通过多项管理体系认证，拥有国家住建部授予的多项资质证书。

拥有国家住建部授予的多项资质证书，建筑幕墙设计甲级资质和施工壹级资质。

建筑装饰工程设计专项甲级、建筑装修装饰工程专业承包壹级。

金属门窗安装壹级、钢结构施工贰级、机电设备安装贰级。

消防设计与施工一体化贰级等多项资质。

通过GB/T19001-2000质量管理体系。

通过GB/T24001-2004环境管理体系。

通过GB/T28001-2001职业健康安全管理体系认证。





联系人：王经理 地址：武汉江汉区香港路218号华氏儒商花园E座1103室  
电话：13018027176 15902775268 传真：85751829 82246215





中华建设网手机二维码

# 主管:

Governing Unit:

中华人民共和国住房和城乡建设部

Ministry of Housing and Urban-Rural

Development of the People's Republic of China (MOHURD)

# 主办:

Host Unit:

住房和城乡建设部政策研究中心

Ministry of Construction Policy Research Center

湖北省土木建筑学会

Hubei Civil Engineering Society

Magazine President/Editor in Chief 社长/总编辑  
Deputy President and Chief Editor 副社长/副总编辑  
Deputy Chief Editor 副总编辑

Creative Director 创意总监  
Management 统筹  
Editor 编辑

Journalist 记者

Art Designing 美术设计  
Editing and Publishing 编辑出版  
Address in Beijing Newsroom 北京地址

Post Code 邮编  
Editing Center 采编中心  
Distribution Management Center 行管中心  
Press Center 新闻中心  
Development Center 发展中心  
Distribution Center 发行中心  
Northeast District Branch 东北联络处  
Southwest District Branch 西南联络处  
Eastern China District Branch 华东联络处  
Southern China District Branch 华南联络处  
Address 社址

Post Code 邮编  
Website 网址  
E-mail 邮箱  
Operating Mechanism 运营机构

The Legal Adviser 法律顾问

Licence for Advertising Operation 广告经营许可证  
CN 国内统一刊号  
ISSN 国际标准刊号  
Issuing Code 邮发代号  
Publication Date 出版日期  
Price 定价

柯善北 Ke Shanbei  
翟宝辉 Zhai Baohui  
严家冬 吴文杰 刘凤起  
Yan Jiadong Wu Wenjie Liu Fengqi  
黎洪永 Li Hongyong  
柯敏 Ke Min  
赵复才 袁业飞 张乔珍 刘俊平 朱碧雯  
Zhao Fucai Yuan Yefei Zhang Qiaozhen  
Liu Junping Zhu Biwen  
雷友山 邹斌 吏主权  
Lei Youshan Zou Bin Li Zhuquan  
胡艺斌 李 佳 Hu Yibin Li Jia  
中华建设杂志社 China Construction Magazine  
北京市三里河路9号住房和城乡建设部政策研究中心  
No.9, Sanlihe Road, Ministry of Construction  
Policy Research Center  
100835  
010-88586802  
027-68873395  
027-68873369 68873328  
027-68873380 68873382  
010-88586832 027-68873386  
0431-88997077  
023-86868130  
025-51868815  
020-38806681  
中国湖北省武汉市武昌中南路12号  
No.12, Zhongnan Road, Wuchang District,  
Wuhan City, Hubei Province, China  
430071  
www.zhjs.cc  
zhjszszs@126.com  
力透国际  
Lefo International  
肖军 Xiao Jun  
北京炜衡律师事务所 Beijing W&H Law Firm  
010-62684688  
鄂工商广字4200003300059号  
CN42-1732/TU  
ISSN 1673-2316  
38-307  
每月28日  
25元

协作网络:



## 收录本刊单位:

中国学术期刊(光盘版)  
中国期刊全文数据库(China Journal Full-text database)  
中国学术期刊综合评价数据库(Chinese Academic Journal Comprehensive Evaluation database) 统计源期刊

本刊声明: 本刊已许可《中国学术期刊(光盘版)》电子杂志社以数字化方式复制、汇编、发行、信息网络传播本刊全文。该社著作权使用费与本刊稿酬以赠送样刊形式折付, 不再另付。作者向本刊提交文章发表的行为即视为同意该社使用。



# 住房公积金告急

## 制度破题是出路

近来，部分地方开始为公积金“发愁”。杭州、徐州、合肥等城市的住房公积金管理中心向外界直言“余额告急”，或宣布推出“个人住房公积金转商业贴息贷款业务”，以缓解公积金贷款猛增的压力；或推出公积金贷款“轮候制”，根据每月资金归集、提取等综合因素制定每月放贷计划，实行总量控制。

众所周知，住房公积金的定位在于，由个人、企业、国家共同承担一定的费用，降低人们买房的压力。但长期以来，现行的住房公积金制度饱受诟病，非法套取公积金的现象经常出现，住房公积金投资渠道少，大部分处在“沉睡”状态，或者被用于建设投资回报周期长、回报率低的保障房，缴纳者的权益很难保障。于是，以“互助购房”为初衷设计的住房公积金制度，经常遇到两种尴尬：要么出现过度结余造成资源浪费；要么容易出现余额不足的情况。

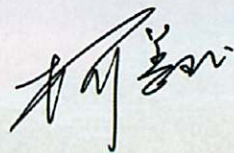
现在多地由于公积金告急，推出了“公转商”、“轮候制”，但这只是缓解燃眉之急的权宜之方。从住房公积金制度上进行破题，才是长远之计。

首先，要加强对住房公积金监管力度，提升其投融资功能。针对公积金存在的弊端，应该完善公积金缴存制度，“限高保低”，更好地发挥其功能，如今，央企的缴存比例特别高，远远超过普通企业员工。全国应该出一个统一的缴贷比例，从而缩小差距、维护公平。

而且，虽然住房和城乡建设部、财政部等七部委联合启动的利用住房公积金闲置资金支持保障房建设的试点工作允许利用公积金援建保障房，但七部委发出的实施意见明确规定：在优先保证职工提取和个人住房贷款、留足备付准备金的前提下，可将50%以内的住房公积金结余资金贷款支持保障性住房建设。如今，有些地区公积金用于建设保障房的比例高达92%，已经远远超出50%的比例。公积金“钱荒”现象说明，职工提取和个人住房贷款并未做到“优先保证”。这显然需要公积金督查中心查清情况，追究责任，并且公之于众。对非法套取公积金的行为，也要采取严厉的惩罚措施。

此外，公积金“资金池”的分散管理，也降低了资金使用效率，使得各地“忙闲不均”。对此，应加强全国公积金计划管理，加强公积金资金监管，实施公积金投资增值等。

从长远看，最终还得解决架构问题。不少学者都认为，现在的住房公积金管理中心是一个无资本金、无风险承担能力、无金融牌照的“三无机构”，管理着庞大的民众资产，却又缺乏监督。因此，应该废除住房公积金管理中心作为管理者的制度模式，将其改成独立的“住房银行”，按照社保基金的运作模式设置监管和投资体系。“住房银行”如同政策性银行的模式，纳入金融机构的主流监管体系，受银监会监督。同时，应尽快把《住房公积金管理条例》上升为法律，出台《住房公积金管理法》，通过立法的形式打破制约，让公积金更好地发挥功能。







# 目录

CONTENTS



## 刊首语

住房公积金告急，制度破题是出路 柯善北

## 特别报道

- 6 再历新阶图跨越  
——竞进提质中的湖北省建筑业 柯善北 吴文杰
- 10 助推湖北建筑业、勘察设计业跨越发展  
——《关于加快建筑业与勘察设计业实现转型升级跨越发展的意见》解读 柯善北

## 热点聚焦

- 14 援建保障房导致公积金余额告急？  
——聚焦亟待改革的公积金制度 袁业飞
- 18 “非转农”形成“逆城市化”？  
——聚焦新型城镇化中的“伪逆城市化” 柯敏

## 新闻追踪

- 22 “非主流”融资禁而不止，“多元”之风来袭  
——公租房融资模式调查 朱碧雯

## 封面人物

- 26 共享一片蓝天 共创绿色未来  
——访美国前能源部资深理事马克·金斯伯格 刘凤起



## 名家观点

- 34 秦虹：房地产企业要瞄准成熟的、密度大的城市群  
冯仑：“事后调控”应变成“事先调控”  
赵晓：保障“居者有其屋”主要还是靠市场  
大卫·奥布赖恩：中型城市和卫星城市是城镇化的未来  
孟晓苏：用生态创意的思想发展城镇化  
刘太格：政府与民间在城市发展中要各司其职  
曹嘉明：转型是设计机构的必由之路  
辛仁周：必须加大建材业研发投入

## 评说规划

- 36 开快车，急转弯，谨防跑偏！  
——兰州规划波动大 周柏年  
38 争端犹足，整合共利  
——评说“大西安”规划 徐森

## 历史文化保护

- 40 巫咸国能重生“上古盐都”？  
——巫溪宁厂古镇的复兴之路 范永丰  
42 迷雾重重：张壁古堡的保护探索之路 宋宽之

## 宜居与风水

- 44 风水楼盘小区与小区楼盘风水（下篇）  
——住宅楼盘小区风水策划之浅见 赵复才 邵玉华

## 行摄天下

- 50 悬崖边的舞者  
——重庆酉阳龚滩古镇 张永珍

## 域外撷英

- 54 安德尔传统建筑  
——碎石屋 刘少才

## 建设与法

- 56 湖北省违法建设的治理对策与思考 胡贵玉 赖德爱 周裕波

## 阅读与鉴赏

- 60 一方建筑 一种乡愁  
——读《潮汕老厝》所想 晓然



## 纪实

- 66 用先进技术打造绿色建筑

——湖北全洲扬子江建设工程有限公司争创“鲁班奖”侧记  
邹斌 刘春满

## 瞭望台

- 62 政策·法规

- 63 动态

- 65 数字

## 探索与研究

- 70 强化信息化监管 打造湖北勘察院质量品牌

王云泉 王同初 张雨梅

以人口城镇化为导向的中小城镇转型初探 李启军

城镇化建设与地方建筑特色打造 丁茂喜

历史街区保护规划的问题与思考 曹坤梓

建筑设计城市规划的协调 刘军

工程招投标不当行为分析及对策 李金锁

中小城市排水系统建设初探

——以湖北省赤壁市为视角 贺敏红

## 规划设计

- 86 环境工程地质在城市规划中的作用 刘兰君 叶忠元

新时期城市综合体规划建筑方案设计

——以宝业东城广场为例 俞华 杨意





亿, 剩余部分为运用发行债券、信托资金等融资手段所筹集。后续建设资金, 当地政府还将通过定向票据融资、发行企业债券、银行贷款等多种方式继续筹措。

“发行债券, 融资成本相对较低, 可以滚动发行, 安全性好, 且整个操作透明, 也可以杜绝一些公租房融资过程中的不法操作。” 业内专家分析道, 违法操作的手段的确需要严格的监管, 但如果按照文件的要求, 一味只顾整治, 杜绝一切除财政收入之外的融资方法是行不通的, 总有新的融资模式冒出来。

### “非主流”被扶正

今年1月, 在北京市政协十二届一次会议第二次全会上, 民建代表对公租房融资问题, 开出“药方”, 称在保障房建设的融资渠道方面应进行更多尝试, 来弥补政府投入的不足。

民建委员们认为, 首先可以成立公租房融资租赁基金, 基金收益的80%以上投资于公租房建设和房源收购, 并且可以采用债券和股权并行的模式进行专业化投资管理。其次, 建立公私合营和房地产投资信托基金相结合的融资模式。在公租房建设项目中, 政府可提供土地及部分股本金, 房地产企业通过招标选择。当项目公司组建后, 可以通过债务融资充实资金。最后, 项目公司通过把已建设的保障房及相关配套设施打包委托给信托公司, 由其公开发行房地产投资信托基金。

这些“药方”, 拉开了各地公租房融资模式多元化发展的序幕。

8月, 瑞银环球资产管理有限公司发布消息, 称和上海市虹口区公租房公司等共同发起中国首只公租房基金。该私募股权封闭式基金将投资虹口区已开发的公租房项目, 一旦条件成熟, 该基金还将转换为房地产信托投资基金(REITs), 在国内公开上市。

上海市虹口区房管部门表示, 希望通过这一创新产品, 能够确保基金投资的物业继续保持公租房用途不变, 并且在资本市场上也能盘活固定资产。

“目前, 上海的公租房项目大部分由具有国企背景的企业持有, 但多年运营下来也让企业感到‘举轻若重’, 虽然公租房租金净收益率仅为3.5%左右, 和目前的贷款利率有着较大的差距, 但基金的引入还是给公租房的可持续发展看到了希望。”一位业内人士告诉记者。

10月, 武汉住房公积金管理中心透露, 拟用公积金的增值收益投资公租房建设, 在保证缴存职工的正常贷款和提取需求下, 将采取规模控制、循序渐进、滚动开发的方式进行, 实行投资计划管理, 科学测算公租房和配套商网的租金收入, 统筹考虑每年可实现的增值收益, 合理投资规模, 确保投资建设资金平衡。

据悉, 早在2010年, 国务院就曾发文明确, 应当吸引企业和其他机构参与公租房建设和运营, 住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用后, 全部用于廉租

房和公租房建设。但一直以来, 由于公租房风险大、收益低等因素, 这一方法并未成为主流融资模式。

对于新拓展的各式公租房融资模式, 社会各界也展开了激烈的讨论。部分专家认为, 这些“非主流”的融资模式运用到公租房的融资中, 确实是创新, 但我国还缺乏详细的政策引导, 新拓展的融资模式在操作层面还有些问题, 如公租房回报率低、风险大的问题依然存在, 对于投资的吸引力是否能长久也值得思考。

### 多元化是方向, 但仍需完善

“公租房如采取信托、债券、基金等新模式, 确实可以吸引大量的资金投入, 但其本身的融资成本也较高, 需要有很高的投资回报才能长久地吸引投资人, 因此对项目的收益率要求较高, 同时还须承担成本承销和管理费用, 融资成本至少在10%以上。”北京师范大学政府管理研究院副院长王宏新建议, 这种模式可以以国有土地使用权作为信托计划贷款的抵押担保, 获得更多政策倾斜, 与商品房结合开发提高项目的回报率, 利用其他优惠措施降低融资的成本。

此外, 据调查, 重庆市有关方面曾做过一个调查: 只需出售公租房的1/3就可回笼资金四五百亿, 但有高达60%~65%的公租房住户愿意购买; 同时, 公租房的商业配套经过5年培育也逐步成熟, 按照每平方米1万~1.5万元出售, 即可回笼资金四五百亿元。

“新建的公租房20~30年可自由上市转让, 这样将可以比较有效地吸引社会长期资金, 融资的本金偿还就没有问题。”一位教授表示。

另有业内专家分析, 综观世界各国在投资发展公租房方面的经验, 一是建立有效的融资机制, 通过税收、补贴等政策给予支持和倾斜, 从而吸引社会资金参与, 保障资金供给; 二是完善的管理体系, 特别是在公租房融资和建设过程中, 应建立科学完善的监管机制来保证公租房的可持续发展; 三是法律的强力保障, 国外的公共住房政策基本是以法律形式出现的, 公共租赁住房体系的建立也得益于法律的强力保障。这些经验, 对于我国公租房融资有重要的借鉴意义。

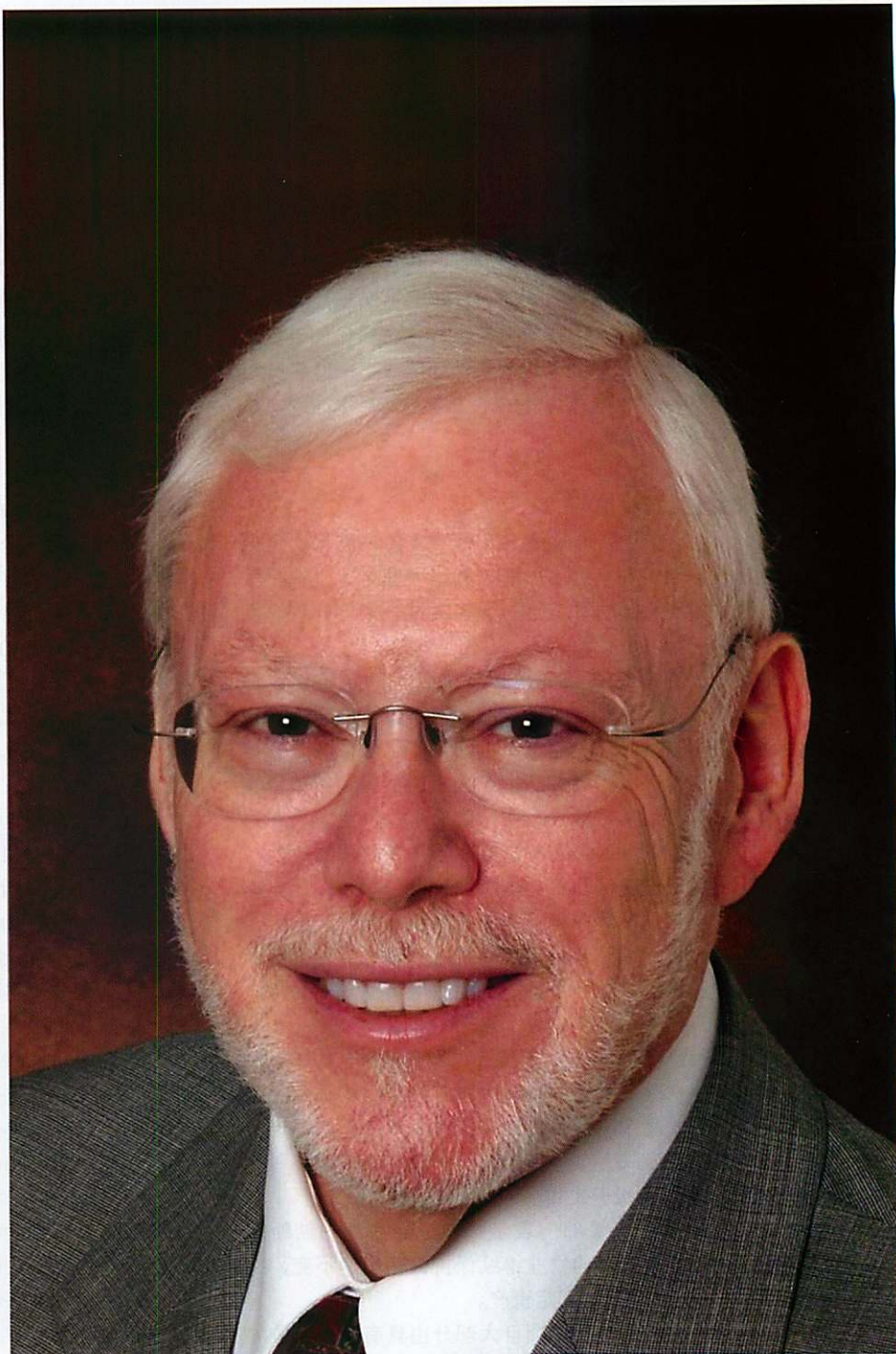
上海财经大学房地产经济研究中心主任、教授丁健则认为, 不管怎样, 多元化的融资渠道让政府、企业的资金压力轻了, 也可以让老百姓更加稳定、持久地享受住房保障政策, 就会成为未来公租房融资模式的主要趋势。



# 共享一片蓝天 共创绿色未来

——访美国前能源部资深理事马克·金斯伯格

本刊记者 刘凤起



马克·金斯伯格，美国前能源部资深理事、美国绿色建筑委员会高级研究员，主要负责监督有关绿色建筑、节能和利用可再生能源方面的研究、开发和部署工作。参与协助实施同中国等其他国家政府的国际合作。曾任亚利桑那州能源办公室主任，开拓了零能耗建筑和零能耗社区的概念。荣获美国节能联盟“终生成就奖”和美国能源部部长朱棣文授予的“杰出事业服务奖”，现为中美节能联盟领导委员会和绿色美国董事会的成员。





**记者：**美国的新研发能源主要都用于什么方面，人们所居住的环境有哪些改变？

**马克先生：**节能节水产品和技术正蓬勃发展。高效照明、电器和取暖制冷技术能够降低建筑的能耗。新型绝缘材料和遮阳装置可以降低能耗并让建筑变得更加舒服。窗户可以反射炎热的太阳光或让阳光照进建筑物中。感应器、控制设备和能量管理系统能够实现建筑的最高效能。超低流量的节水和再利用产品也得到广泛应用。同时，这些产品使建筑物变得更适于居住和办公。通过保持恒定的温度、清洁的空气和无污染的材料，这些产品有助于保护人们的健康。此外，它们还能够节省费用和减少污染。

美国绿色建筑委员会有记录表明，在绿色建筑中办公能够提高人们的生产力，因为他们可以获得更好的照明、材料和通风。在绿色学校读书的孩子们学习更有成效，病人在绿色医院可以更快地恢复健康。生活在绿色建筑中，人们可以享受更好的室内空气质量，因而更加健康。油漆、地毯和家具可以采用无污染的材料制成。

可再生能源是新能源中增长最快的一种。风能成本非常接近其他传统的能源。太阳能的成本正在下降，并且正得到更广泛的应用。一些新型应用集中在太阳能和更高效的风机。热泵利用地球表面的热量供应清洁的制冷和制热能量。这些都是对环境更加有益的低碳且清洁的本土能源。

**记者：**您是否可以列举一些美国现在在节能环保等新型领域方面的成就及即将开展的项目？

**马克先生：**美国在节能方面取得了长足发展并正在向绿色经济迈进。我认为我国必须考虑要经历一个50年的过渡期。在此期间，我们会用清洁绿色的系统取代老式的低效能发电厂、建筑物和工业。进步表现在很多方面。例如，LEED已经对100亿平方英尺的建筑物进行了评分，而且每天都要认证150万平方英尺的建筑物。政府、学校和医院都在要求建立像LEED这样的绿色评价体系。经过培训并了解如何设计绿色建筑的LEED从业者人数将近20万。通过采用全球认可的LEED，建筑业主和运营人员相信自己的建筑会更加节能和环保。

两座建筑物和一个城市提供了很好的例子。纽约时代广场四号楼在上部14层采用了太阳能板，第四层安放了燃料电池，并采用了几十种节能技术。这座LEED金级的48层建筑得到了“绿巨人”的雅号。说到改造，帝国大厦最近进行了翻新并采用了高效窗户、照明和新系统。

现在，这座1930年建造的102层建筑物每年可以节省400万美元。此外，业主能够签订能源服务合约以利用私营领域的资助。旧金山市正在将两个前海军基地打造成两座生态城市。Hunters Point和Treasure Island将成为





节能和卓越环境的模版。他们也属于旧金山的2020年实现100%利用可再生能源和能源零损耗的雄伟计划的一部分。

**记者：**您觉得生态环境、新能源研发、绿色建筑的设计与建造都能给居民带来怎样的福音及便利？请介绍一下美国具有代表的新型建筑及建筑师的设计理念。

**马克先生：**新技术带来非常令人激动的益处，从工人的生产力提高到人体健康和节省成本。研发工作创造着许多新产品，可以节省能源并使建筑物更有效且更健康。我觉得新兴的材料科学领域将产生新纳米技术，从而能够将太阳能电池应用于窗户、墙壁和屋顶。能够产生更薄且更加高效的新绝缘材料。我们这一代人经历了从低效的白炽灯发展到紧凑型节能荧光灯（CFL），一直到现在的发光二极管照明（LED灯）。LED和有机LED（OLED）技术将对家庭和办公照明带来革命性的改变。室外照明正在采用LED。由于LED所需电力较低，可以采用集成的光伏太阳能电池供电。例如，能源部与Sage Glass的一些早期研发带来了新型动态玻璃。这种玻璃能够对阳光变化作出反应，将室内光线调节到适当的水平，而且用户不再需要昂贵的遮阳装置。这种技术还可以带来额外的益处，即可以阻挡紫外线并降低地毯和窗帘的褪色情况。

我们将看到大面积区域和建筑采用集成光伏可享受更具成本效益的太阳能。位于华盛顿特区中心的能源部已经在其屋顶上采用了太阳能设施。大片的住宅也正在屋顶上安装更多的太阳能设施。

建筑师采用了复杂的新型计算机辅助设计工具。此外，他们有机会采用非常高效的结构绝缘板和预浇混凝土。我发现制造型和工厂建造的房屋数量在增加。这些房屋保持始终如一的品质并具有规模经济。幕墙和地板送风系统可以使办公室更加高效。独立的照明和暖通空调控制可以为每个工作场所打造出更加舒适和高效的工作环境。

**记者：**美国在保护生态环境，绿色建筑方面，政府都给予了什么样的鼓励与政策支持？

**马克先生：**我国的国家级、州级和市级政府正在树立一个良好的榜样并创造了实现成功的框架。政府正让自己的建筑变得更加高效（例如，要求采用LEED认证）并利用来自能源服务公司（ESCO）的资助。奥巴马总统已经开始实施一个联邦建筑改造计划，投资20亿美元签订了多个私营领域节能合同，以打造更加节能的政府大楼。能源部已经提出了“更好的建筑”倡议，计划在十年内将工商业大楼的能效提高20%。

许多州政府正在推广节能和利用可再生能源。例如，亚利桑那州已经接受了太阳能方面的主要投资，包括中国公司的投资。根据光伏杂志的报道，亚利桑那州也向那些希望安装太阳能系统的房屋所有者提供较高的税收抵免。因此，该州实现了平衡的太阳能结构，其中超过50%住宅安装了光伏，而其余则安装在非住宅和公用设施上。

总的来说，亚利桑那州是光伏安装方面的引领者之一。该州是2010年拥有50兆瓦（MW）光伏发电能力的五



个州之一。其他四个州分别是加利福尼亚州、科罗拉多州、内达华州和新泽西州。亚利桑那州的发电能力从2009年的21MW增加到2010年的54MW，而如果亚利桑那州的最大公用事业计划可以被借鉴推广，那行业的井喷就在不久的将来。

市政府也在扮演着主导角色。在纽约，市长Bloomberg要求大型建筑的业主公开其能源利用情况，从而使其他业主可以比较自己建筑的性能并向潜在买家展示建筑的性能。其他城市正利用税收政策和土地使用计划，以鼓励节能。有一种设想是如果业主承诺使自己的建筑更加绿色，则给予更多的许可。这样可以允许更快速地完成绿色建筑项目。

**记者：**近几年，每当您来访中国的时候，它都在发生巨变，请谈谈您对中国在城市规划方面的变化有什么样的感观以及您对它未来发展的建议。

**马克先生：**中国正经历着大规模的城市化。我听说每年有大约1500万中国人涌入城市。这确实是个巨大的挑战，但是也带来了打造绿色且可持续性新城市的机会。这当然也非易事。然而，中国住建部副部长仇保兴对生态城市原则和技术的远见和承诺让我印象深刻。此外，一些中国的大型企业也给我留下深刻印象，如万达、新澳、万科、SOHO、金融街地产和远大住工，以及其他已经接受节能和绿色建筑的公司。

如果中国将节能和利用可再生能源融入新建的生态城市和生态社区，则可以让城市变得更加宜居、绿色和可持续。我希望中国继续采用并加强绿色建筑评价体系，如绿色建筑三星认证和LEED认证。很快，你们就可以看到最新的LEED v4版本。该版本中的改进将继续增强这一全球绿色建筑评价体系的影响。美国绿色建筑委员会制定了一套工具和材料来支持LEED的广泛应用。







此外，提供绿色建筑设计和绿色技术安装方面的培训对于中国而言也很重要。如果没有经过良好培训的人力资源，也无法很好地发挥建筑的性能。美国绿色建筑委员会可以为建筑师、施工人员和开发商提供良好的培训。我希望看到中国住建部、中国绿色建筑委员会和美国绿色建筑委员会能够齐心协力培养更多的人才来打造绿色建筑和生态城市。中国绿色建筑委员会和美国绿色建筑委员会已经签署了多项合作协议。我相信美中两国都会从中获益。

中国住建部和美国能源部已经达成合作协议，共同在六个试点城市应用节能和可再生能源技术。此项合作可以带来具有成本效益的实践并展示其能达到的效果。多项美国技术得到证实可以节省能源，因此我们可以借此了解其在中国建筑和城市能够达到怎样的效果。

过去几年中，我看到中国还发生了一些其他非常重要的变化。美中两国政府高层继续加强交流。两国领导人深知合作的重要性以及两国必须成为能源和环境全球领导者所肩负的责任。另一个巨大变化是美国公司继续采用我们的技术和经验并彼此学习。例如，48家美国公司在美国政府的支持下加入了美中能源合作项目（ECP），致力于推动先进能源技术的广泛应用。此外，一些大型非政府组织也对中国能源持续改进作出了巨大贡献，能源基金会、美国自然资源保护委员会和其他组织提供了重要的技术支持。

**记者：**您预计美国与中国在绿色环保领域将会有怎样的合作以及发展前景？

**马克先生：**美中两国领导人已经签署了清洁能源合作协议。两国政府已经同意推进在节能和利用可再生能源方面的合作，并将此作为经济战略对话的一部分。第四届美中能效论坛刚刚在华盛顿闭幕，而7月下旬在上海召开了第三届可再生能源投资论坛。这些合作项目汇聚了两国的专家和企业。例如，中国住建部和能源部达成了协议共同合作建造生态城市。选择了六个中国城市作为试点城市，即合肥、廊坊、河南省鹤壁和济源及山东省的日照和潍坊。

三座美国城市也在加入试点城市，分别是旧金山、夏洛特和哥伦布/富兰克林郡。中国城市已经起草了工作计划，希望实施应用先进节能技术的大型项目。美中节能行动计划还要求建设一座清洁能源研究中心。2009年11月，美国总统巴拉克·奥巴马与中国主席胡锦涛宣布投资1.5亿美元建设美中清洁能源联合研究中心（CERC）。众多美中两国的企业和研究人员正参与联合研究，希望带来新的专利和商业产品。此外，美中两国还通过美中气候变化工作组引领全球气候变化的应对工作。该工作组通过了五项新的行动计划，旨在通过解决两国最大的温室气体排放源，以减少此类气体排放并降低空气污染。两国将在载重汽车、碳捕捉与储存、智能电网、数据收集和管理以及建筑、工业和运输节能方面开展合作。

还有一个令我非常激动的合作计划。美国能源部和中国国家能源局已经启动了中国国际太阳能十项全能竞赛，并且北京大学参与其中。太阳能十项全能竞赛原是美国国内的一项竞赛，让20个大学团队参赛设计接近零能耗的住宅。第一届中国国际太阳能十项全能竞赛于2013年8月2日~13日在中国大同市召开，共有24个国际团队参赛。这些大学生们合作设计的最具能效的住宅实在令人鼓舞和感动。

美国很多州和城市紧密合作。州长和市长已经与中国合作方签署协议。美国能源局和中国住建部资助了一项市长交换计划。各所大学也在紧密合作。这些合作关系将会进一步扩大。

**记者：**我们期待两国在环保及绿色节能领域进一步加强合作，相信会有更广阔的前景。谢谢您能接受我们的采访。

**马克先生：**谢谢！



Mr. Mark Ginsberg

Abstract:

Former DOE Senior Executive

USGBC Senior Fellow

Principal, Ginsberg Green Strategies LLC

Mark is a former Senior Executive with the US Department of Energy (DOE) with 20 years of service. He was State Energy Director at the Arizona Energy Office, where he served 10 years. Ginsberg pioneered concepts of Zero Energy Buildings and Zero Energy Communities. At DOE, he oversaw a large portfolio of research, development and deployment in green buildings, advanced energy efficiency and renewable energy. He helped implement international agreements with governments in China, India and other countries. Ginsberg has received a Lifetime Achievement Award from the Alliance to Save Energy and a Distinguished Career Award from DOE Secretary Steven Chu. He serves on the Leadership Council of the China-US Energy Efficiency Alliance and is on the Board of Directors of Greening America.

# ***Live Under One Blue Sky, Co-create a Green Future***

— *Interview with Former Executive of American DOE, Mark Ginsberg*

**Reporter** Liu Fengqi

**Reporter:** What has your country uses new energy to do and what changes have been made to people's living environment?

**Mr Mark:** This is an exciting time for energy and water savings products and technologies. There are high efficiency lighting, appliances, heating and cooling technologies that reduce energy waste in buildings. There is new insulation and there are shading devices that can reduce energy waste and make buildings more comfortable. There are windows that can reflect hot sun or let light into the building. There are sensors, controls and energy management systems that can make buildings perform at the highest levels. Ultra-low flow water saving and reuse products are widely available. At the same time, these products make buildings more comfortable to live and work in. They help protect the health of people by having steady temperature, clean air and non-polluting materials. And they can save money and reduce pollution.

The USGBC has documented that people who work in green buildings are more productive, because they have better lighting, materials and ventilation. Children in green schools learn more and patients in green hospitals heal faster. When buildings are green and have better indoor air quality, people are healthier. Paint, carpets and furniture are available with non-polluting materials.

Renewable energy is the fastest growing supplier of new energy. Wind energy is close to costing the same as other traditional energy sources. The cost of solar energy is coming down and its use is growing. There are new examples of concentrating solar energy and more efficient, light weight wind turbines. Ground source heat pumps supply clean cooling and heating by using the heat near the surface of the earth. And deep well geothermal energy and hydropower continue to supply non-fossil fuel energy. These are low carbon, domestic sources of clean energy that are better for the environment.



**Reporter:** Could you please describe some achievements your country has made and some projects to be implemented in energy conservation, environmental protection and other new fields?

**Mr Mark:** The United States has been making great strides in energy efficiency and moving toward a green economy. I believe we must think about a 50 year transition where we replace old, inefficient power plants, buildings and industry with clean, green systems. There are many signs of progress. For example, there are 10 billion square feet of LEED rated buildings and we are certifying 1.5 million square feet of every day. Governments, schools and hospitals are requiring green rating systems like LEED. There are almost 200,000 trained LEED practitioners who know how to design green buildings. Using the globally-respected LEED, building owners and operators have confidence that their building is more energy efficient and environmentally better.

There are two buildings and one city that can be good examples of what is possible. In New York, the 4 Times Square building has solar panels on the upper 14 floors, a fuel cell on the fourth floor and several dozen energy saving technologies. It is a 48 story, LEED Gold building that has been called "the green giant." As an example of a retrofit, the Empire State Building was recently renovated with high efficiency windows, lighting and new systems. The 1930 building that is 102 stories is now saving \$4 million every year. And the owner was able to take advantage of private sector financing with an energy service performance contract. The City of San Francisco is creating two Eco-Cities within the city at two former Navy bases. Hunters Point and Treasure Island will be models of energy efficiency and environmental excellence. They are part of San Francisco's ambitious plan to be 100% renewable and zero waste by 2020.

**Reporter:** What benefits and conveniences do you think residents will enjoy from ecological environment, research and development of new energy, design and construction of green architecture? Please tell us some about typical new architecture in your country as well as design ideas of architects.

**Mr Mark:** New technologies offer very exciting benefits ranging from improved worker productivity to human health and saving money. Research and development is bringing forth many new products that can save energy and make buildings more efficient and healthier. I think the emerging field of material science will produce new nano-technologies that can add solar cells to windows, walls and roofs. They can produce new insulation that is thinner and much more effective. We have moved from inefficient incandescent lights to compact fluorescent CFLs and now light emitting diode LED lighting in less than a generation. LED and organic LED (OLED) technologies will revolutionize the way we light our homes and offices. Outdoor lighting is utilizing LEDs and, because they use so little electricity, they can be powered by integrated PV solar cells. Some early DOE R&D with Sage Glass, for example, produced new dynamic glass that can respond to changing sunlight to provide the appropriate level of light in a room - and you don't need expensive shading devices. A side benefit of a technology like this is that it also blocks UV rays and reduces fading in carpet and curtains.

We are seeing more cost-effective solar energy, not only in large fields but in building integrated PV. Solar has been added to the roof at the Department of Energy in the middle of Washington, DC. Large sub-divisions of homes are adding more and more solar on the roof.

Architects have new sophisticated computer assisted design tools. They also have opportunities to utilize structurally insulated panels and pre-cast concrete that are very efficient. I see an increase in manufactured and factory built homes that have consistent quality and economies of scale. Curtain walls and under floor mechanical systems can make offices more efficient. Individual lighting and HVAC controls can make each work space a more comfortable and efficient work environment.

**Reporter:** What policies has your government issued to encourage and support protection of ecological system and green architecture?

**Mr Mark:** Government at the national, state and city level is setting a good example and creating a framework for success. They are making their own buildings more efficient (by requiring LEED



ratings, for example) and utilizing financing from energy service companies (ESCOs). President Obama has started a federal building retrofit program to invest \$2 billion of private sector energy savings performance contracts to make government buildings more energy efficient. The Department of Energy has launched the Better Buildings initiative to make industrial and commercial buildings 20% more energy efficient in ten years. Many states are promoting energy efficiency and renewable energy. The State of Arizona, as just one example, has welcomed major investment in solar energy, including Chinese companies. According to PV Magazine, Arizona also offers generous tax credits for homeowners wishing to install solar systems. As a result, the state has a balanced portfolio of solar power, with just over 50 percent of photovoltaic installations being residential, and the balance being non-residential and utility.

Overall, Arizona is one of the leaders in photovoltaic installations. It is one of five states to add 50 megawatts (MW) of photovoltaic capacity in 2010. The other states are California, Colorado, Nevada and New Jersey. Arizona went from 21 MW in 2009 to 54 in 2010, and if the plans of Arizona's largest utility are any guide, much more expansion lies ahead.

City governments are taking a leading role too. In New York, Mayor Bloomberg has required large building owners to disclose their energy use. This transparency will allow other owners to compare the performance of their buildings and inform prospective buyers how well a building performs. Other cities are using tax policy and land use planning to encourage energy efficiency. One idea is to grant accelerated permitting if an owner commits to make his building much greener. That can allow a green building project to be completed faster.

**Reporter:** What cooperation does or will your country have with China in environmental protection, and what future development will we have in this aspect?

**Mr Mark:** The Presidents of the US and China have signed agreements to cooperate on clean energy. As part of the Strategic Economic Dialogue, the two governments have agreed to advance cooperation on energy efficiency and renewable energy. The Fourth US-China Energy Efficiency Forum was just concluded in Washington and the Third Renewable Energy Investment Forum was held in Shanghai in late July. These partnerships have brought together experts and companies to work together. As an example, MOHURD and DOE have an agreement to work together on Eco-Cities. Six Chinese cities were selected as pilot cities: Hefei, Langfang, Hebi and Jiyuan in Henan province and Rizhao and Weifang in Shandong province. Three US cities are participating: San Francisco, Charlotte and Columbus/Franklin County. The Chinese cities have drafted work plans that call for major projects where they can apply advanced energy saving technologies. The US-China Energy Efficiency Action plan also called for a Clean Energy Research Center. In November 2009, President Barack Obama and President Hu Jintao announced the establishment of the \$150 million U.S.-China Clean Energy Research Center (CERC). Many US and Chinese companies and researchers are participating in joint research that they hope will lead to new patents and commercial products. The US and China are also leading ways to address global climate change with the US China Climate Change Working Group, which adopted five new action initiatives with the goal of reducing greenhouse gas emissions and air pollution by tackling the largest sources of emissions in both countries. That agreement includes work on heavy duty vehicles; carbon capture utilization and storage; smart grids; data collection and management; and energy efficient buildings, industry and transportation.

There is one cooperative program that is near my heart. DOE and NEA have launched the Solar Decathlon China, with participation from Peking University. It advances the original Solar Decathlon in the US that brings together 20 university teams to design near zero energy homes. The first Solar Decathlon China was held in Datong, China, August 2 - 13, 2013 with 24 international teams. It is heartwarming to see university students working together to design the most efficient homes possible.

Many states and cities are working closely together. Governors of states and city mayors have signed agreements with their counterparts in China. DOE and MOHURD sponsor an exchange of mayors. Universities are working closely together. These partnerships will continue to grow.



# 名家 视点

## 秦虹：房地产企业要瞄准成熟的、密度大的城市群

住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹认为，未来住房政策调整一定要解决的问题，除了有效率地抑制过度占用住房资源外，还要满足新型城镇化下的新增住房需求。目前，中国房地产市场并没有掉头向下，而城市发展格局对房地产市场影响巨大。中国城市化已经明确为以城市群为主要发展形态，所以，下一步房地产市场投资要关注选择成熟的、密度大的城市群。

## 冯仑：“事后调控”应变成“事先调控”

万通投资控股股份有限公司董事长冯仑认为，房地产调控讲了这么多年，房价还是有很大的调整空间。国家调控房地产，其实就是要调控住宅价格。但近年来随着楼市发展，房地产早已不单单是住宅了。政府应该有效调控住宅价格，保证房地产健康发展。之前很多房地产调控政策信号有些紊乱，政府应该把重心由“事后调控”变成“事先调控”，把文件调控变为法律、法规的调控。

## 赵晓：保障“居者有其屋”主要还是靠市场

北京科技大学经济管理学院教授赵晓认为，新加坡和中国香港土地面积很小，人口也不多，而且基本上没有什么农民，实行福利性质的保障房制度既属无奈也具有可行性。而我们既有7亿的城市居民，还有6亿多的农民。就一个池塘的水，要抽干，是容易的事情，但如果源源不断的水不断流入，想要抽干，就难了。因此，在我国，保障性住房只能是城市居民实现“居者有其屋”的必要补充，而要使其成为主体，则既不现实也不科学。保障我国老百姓“居者有其屋”主要还是靠市场。但是，时至今日，我国的住房市场还不是真正意义上的“市场”，是伪市场，这才是问题的根本。

## 大卫·奥布赖恩：中型城市和卫星城市是城镇化的未来

毕马威全球卓越中心负责人大卫·奥布赖恩指出，城市无序扩张会导致一系列的经济、社会问题，从而阻碍城镇化的发展。无论从经济角度还是从社会角度，良好的城市规划、严格和优质的开发控制方案都是城镇化能否成功的关键所在。良好的规划和监管控制不仅有助于缓解大规模城镇化所带来的冲击，也可以成为缓解城市贫困边缘化的工具。未来的城市必须更加关注其中的居民，要为其提供平等的机遇与和谐的生存空间。现在，人口老龄化、失效或不存在的社会保障网络以及基础设施的严重老化是巨型城市面临的严重问题，现在是停止制造巨型城市的时候了，中型城市和卫星城市是城镇化的未来。