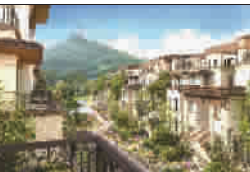


● 流火夏日,清凉楼盘大比拼

带上温度计去探盘

天气闷热难当,正是考验新盘宜居度的时候,新民楼市从户型设计、建筑材料、绿化率三大方面衡量房屋“清凉指数”,实地探访上海楼市各大板块,寻找最优降温房。



测试时间:8月1日下午2点
实测地点:世茂·佘山里

打造“冰雪屋”

上海气温 **↑ 38℃**
社区温度 **↑ 36℃**
样板间温度**↑ 34.8℃**

现场佘山区域坐拥上海稀缺的山体资源,历来是上海市民纳凉避暑的好去处,坐落在区域内的项目自然也“坐享其成”。从9号线佘山站乘车至世茂·佘山里所在的正佘山区域,一路能明显地感觉到气温变化。当天上海市区气温为38℃,而世茂·佘山里社区内的温度仅36℃。

清凉揭秘:项目距离佘山直线距离约600米,三面环湖,充分利用滨河之利,以多样植被类型强化组团分割,绿化率40%。通过植物围墙,达到良好的隔热效果。阳光地下室和大露台的设计能够达到非常好的通风效果,在欣赏佘山风景的同时能在炎炎夏日享受清凉生活。此外,开发商称正着力打造一个“冰雪屋”,建成之后,内部温度将在零下十度左右,让客户能在炎炎夏日感受清凉之感。



测试时间:8月1日下午2点
实测地点:长宁 88·金廷

大树好乘凉

上海气温 **↑ 38℃**
社区温度 **↑ 36.2℃**
样板间温度**↑ 35.1℃**

现场当天较闷热,据天气预报称会有阵雨(下午4点左右阵雨)。走到小区内,道路两旁种着高4米左右的香樟树,地面是草坪,顿时感觉路面较凉爽,偶尔还有一丝微风吹来,闷热感骤减。走进样板间后,南北向都有设置窗户,将窗户全部打开后,室内较通风。

清凉揭秘:项目位于市中心,为降低“热岛效应”的影响下了很多功夫。在绿化上,大多种香樟树,树龄在5-6年左右,高大的树木遮阴效果更佳,再加上灌木和草皮,集中绿地面积在5000平方米左右,小区绿化率达50%,这个数值在市中心是比较罕见的。房间的户型设计都是南北通透,这样的设计使得空气对流,通风效果较好。厨房设计了两个窗户,双面采光外,还有利于空气对流,降低温度。另外,在隔热材质上,采用聚苯乙烯,保温层厚度达35毫米,隔热保温效果好。窗户采用中空“LOW-E”玻璃门窗,阻热效果比较强。



测试时间:8月1日下午4点
实测地点:复地御西郊

绿化多遮阳好

上海气温 **↑ 34℃**
社区温度 **↑ 33.2℃**
样板间温度**↑ 32℃**

现场时值下午,阵雨初歇,整个社区内十分凉爽。步入社区内部,整个社区园林规划优美,建筑隐匿在树群之中,该区域空气能见度明显优于中心城区。经笔者实测,雨后社区内气温为33.2℃。在参观完样板间后发现,该项目的大平层由于南北朝向,在通风散热方面显得很有优势,打开样板间门窗后,有十分明显的对流风穿堂而过,当场测试,样板间内温度为32℃。

清凉揭秘:项目位处长宁区金浜路,紧靠西郊公园,另外这个板块里多属低密度住宅,对区域内的生态环境影响较小,大面积的植被和水域让区域内显得不那么炎热。此外,在项目本身的营造上,开发商也考虑了很多降温措施。在园林规划设计上,社区内种满了不同类型的阔叶树种,社区内的树龄基本都超过了20年,高大的树木也让整个社区绿荫蔽日,整个社区绿化率超过了50%。另外,在户型设计上,也尽力做到南北通透,加快空气流通。



调查手记

“晒”出真功夫

8月2日,上海市区最高温度达38℃,是今年以来上海的第28个高温日。在这样的天气里跑楼盘,绝对不是最好的选择。好在调查的目的颇为应景——找寻楼市里的“清凉房”。

在人烟稀少、生态环境更好的市郊,虽然体感气温并未比市区下降多少,但地面已经明显没有了“炙烤”的感觉,穿着平底鞋踩在马路上,越发让我感觉来对了地方。

显然,开发商也在利用这多年遭遇的高温天做文章。走进售楼处,急速下降的气温使得啧啧“如约而至”。几个不同项目的销售人员也不约而同的向客户介绍着产品在降温方面的卖点:隔热建材、户型设计、景观绿化等方式不一而足。

随着调查的深入,一个问题也渐渐显现出来——开发商给楼盘降温的手段和方法是否真的有效?购房者在挑选这类楼盘时,又有哪些细节值得注意?

比如某些楼盘号称能够起到降温作用的景



测试时间:8月2日下午2点
实测地点:西郊半岛名苑

亲水更凉爽

上海气温 **↑ 38℃**
社区温度 **↑ 36.5℃**
样板间温度**↑ 35.4℃**

现场小区绿化主要以高大的树木为主,水景较多,除了小型瀑布还有河道,走在栈道上,炎热感顿时降低,没有地面那种“烘烤”的感觉。样板间里,可以看到,户型坐北朝南,门窗全部打开后,通风效果良好。

清凉揭秘:项目打造新海派园林景观,绿化率为40%,植物以高大的树木为主,降温效果较草皮更好,同时,大面积的水景也使得小区整体温度较低。另外,在隔热材质上,采用的是外墙装饰保温板,岩棉外保温加防石涂料,局部金属扣板,整块板较轻,防渗漏功能强。窗户是用断桥门窗材料,采用中空玻璃,使其真正显示出隔音、隔热、保温功能,大量节省采暖和制冷费用,节能效果显著。



测试时间:8月3日下午2点
实测地点:首创青旅岛尚

卓越的“自然空调”

上海气温 **↑ 37℃**
社区温度 **↑ 33.2℃**
示范区温度**↑ 32.5℃**

现场笔者到达锦溪时正值下午,当天万里无云,上海市区的最高温度达到了37℃。而来到锦溪周边,便已经感受到了城市罕有的清凉。项目三面环湖,绿化率极高。置身小区之内,湖面的轻风和项目的园林植被让人倍感凉爽,小区内的温度仅有33℃左右。

清凉揭秘:首创青旅岛尚位于千年水乡锦溪,而水自古便给人以清凉的感觉。项目紧靠浦江水系上游的五保湖,周边拥有近2500亩水域,项目的别墅产品360度环水,而这一先天优势,让项目的“自然空调”效果明显。项目内部以园林为特色,整体绿化率超过67%,通过大面积的园林和精巧的设计达到了自然降温的效果。此外,作为中式别墅创新设计,首创青旅岛尚对传统的中国古典建筑进行了改良,面宽、采光通风、天井、露台等设计都充分考虑到了气候与居住的舒适度。

□地产评论员 孟子琼

观水域。令人意外的是,几个大面积的水域并未让人感到凉爽。相反,水域增加了空气的湿度,使得环境更显闷热,同时,水面反射的阳光更让人感到灼热难熬。据专家分析,这是由于社区景观多采用“死水”造成的,如果采用“活水”,水面流动带来的轻风将明显改善这样的问题。但事实是,用“活水”布景将明显的提高开发成本,进而抬高产品售价。

类似景观园林这样看得见、摸得着的设计背后尚且有如此多的“讲究”,那些诸如隔热层之类无法“亲眼验证”的降温手段实际效果能有多少,让人不得不在心里打上一个大大的问号。

一场多年遭遇的高温,给开发商提供了不少噱头和卖点。而判断一个楼盘是否是“清凉房”却不是一件简单的事,从建材到户型,再到绿化景观,其中暗含的知识非常专业。对于购房者来说,这样的高温天气正好可以亲身体验一下楼盘的隔热效果。任凭开发商说的天花乱坠,楼盘降温的“真功夫”,还是要“晒”一下才知道。