

# 地产也低碳

## 烟台购房者将面临更多选择

楼市记者 孙立立

在节能减排、生态环保成为时代潮流的今天,以低碳、环保为主题的低碳建筑也形成了房地产行业的一股新兴力量。从设计、用材、构造、能源、景观等诸多方面综合运用环保技术,低碳住宅受到消费者热捧。



据了解,位于深圳的万科城四期,项目根据户型面积的不同层层退台,给每户提供私家花园和绿化平台。所有的外窗都采用遮阳系数为0.53的铝合金LOW-E中空玻璃窗(或者SUN-E单层玻璃窗)。主要建筑材料加气混凝土砌

块、砂、石、门窗等就近采购,高效利用当地的资源,同时也能够减少对环境的影响。而南京锋尚利用太阳能等可再生能源使下级制冷和生活热水零能耗,缓解高峰用电,零排放避免了破坏环境。良好的建筑规划,为居住创造

最佳的人性化舒适健康环境,锋尚选择节能、高效、舒适的置换式新风系统、毛细管平面辐射采暖制冷系统,利用太阳能光伏发电,地源热泵等可再生能源技术,为建筑物采暖制冷系统所需的微能耗,实现夏季制冷“零能耗”目标。

朗诗地产则有一套节能系统,主要由外维护的体系和地源热泵,外维护体系考虑的是非常完善的闭合系统,除了外墙的保温还有屋顶、地面、门窗完整的封闭体系,可以隔绝室内外的冷和热对室内居住带来的不利影响。

## 烟台低碳楼盘推荐

### 采用铝木复合窗

万泰麓溪公馆采用铝木复合窗,减少热量散失,节能保温性更高。LOW-E玻璃,壁挂太阳能,室内智能家居系统,同层排水系统,外墙保温隔热,被评为“国家级房地产低碳示范楼盘”。  
40.28%高绿化率  
桃源一品40.28%的高绿化率使得空调效

率提高3%左右。同时,同层排水,断桥耐热铝合金、保温墙体材料、供热管网压力流量控制、雨水收集处理与利用、地板采暖分户计量等都得到很好的利用。  
单向流新风系统  
名敦道建筑外立面全部采用节能环保的高品质材质,采用市场罕有的意大利爱尔特中央吸尘系统和森德可控式

单向流新风系统,隔热断桥平开内倒铝合金窗加中空保温玻璃,保温性能达到国际8级。  
小区实现地暖供热  
东陌堂新区采用统一地暖供热,统一设计安装太阳能,彩铝中空玻璃、半落地窗,户型设计采用大面宽、短进深的全明设计等节能标准。  
安装太阳能热水器  
天颐郦城超越地方

标准,率先实现全部安装太阳能热水器;断桥铝合金门窗,双层中空隔热玻璃降低门窗热散失;外墙保温技术则采用7cm苯板保温层。  
利用太阳能发电  
鼎城2008光伏太阳能与建筑一体化技术,利用太阳能发电,部分电量供给社区公共用电,部分电量汇入国家电网,是一项新能源技术。

房产律师在线



## 借名买房引发的争议

### →经典案例评析

2008年烟台市房价猛涨,已经在烟台市芝罘区贷款购买了一套住房的年轻夫妇李某与周某决定购买第二套住房,进行炒房,借机生财。但由于双方名下已有一套住房,碍于银行对贷款购买第二套房有很多限制,便以尚没有住房的女方母亲吴某的名义在烟台某房产商处购得了一套房子,并在房地产证上以吴某的名义登记。2010年李某与周某闹离婚,要分割财产。这时岳母吴某出来主张房子是她,并以房地产证书为证。李某则拿出购房时银行及开发商出具的付款凭证,主张该房子实际上是属于自己的。诉讼期间,吴某以当时市场价格将房子出售给了第三人刘某,并办理了房产变更登记手续。对本案而言,存在两个问题:一、李某能否主张吴某与刘某之间的房屋买卖行为无效,追回房产;二、李某该如何维权。

### →律师说法

山东平和律师事务所 马洪亮:

这是一桩因借名买房而引发的纷争。根据《物权法》106条规定,善意取得制度适合于动产和不动产。“除法律另有规定外,符合下列情形的,受让人取得该不动产或者动产的所有权:(一)受让人受让该不动产或者动产时是善意的;(二)以合理的价格转让;(三)转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记,不需要登记的已经交付给受让人”。不动产所有权的取得以登记为生效要件,因此经过合法登记的不动产所有权归“记载于登记簿”(法定)的吴某。对于刘某来说,如果他对李某借名买房一事并不知情,出于善意而信赖不动产登记簿和房屋所有权证书的登记,以合理价格购买,还办理了登记手续,刘某已成为了该房产的合法权利人,其合法权益应该得到保护。本案中,虽然吴某只是名义上的权利人,不具备对该房屋处分权利,但善意第三人刘某已购买房屋,并取得所有权,实际购房人李某无权追回房产。李某为了维护自己的利益可以选择行使以下权利:一、吴某从受让人刘某处取得的价款构成不当得利,李某与可依不当得利的规定向吴某主张返还所受的房款;二、吴某因无权处分事实购房人的财产,构成侵害李某的财产所有权的行为,可依侵权行为的规定向吴某请求侵权损害赔偿。

眼下,房产商各种各样的促销活动层出不穷,如凭教师证可以享受打折等进行促销。不少购买者为了获取优惠,不惜借用他人名义购房,殊不知这种做法隐藏着巨大的法律风险,可能会给自己带来潜在的经济利益损失。

# 精品二手房源推荐

(网址: <http://esf.yt.soufun.com/> 房源电话: 0535-6275523)

区县	楼盘名称	户型	面积(平)	装修	价格(万)
芝罘区	福茂路	2-2	68.57	中装	40.8
	海港小区	2-2	64.27	中装	39.8
	新世界花园	2-1	70	中装	34.8
	福源路	2-1	62.4	简装	36
	海港小区	2-2	64.9	中装	36.6
	福成家园	2-2	75	未装	38
	福茂路	2-1	67.3	精装	38.8
	新世界花园	1-1	46.71	中装	23.8
	幸福五村	3-2	97.27	中装	56
	幸福三村	2-2	74.86	中装	46.8
莱山区	福茂路	3-2	75	简装	39.8
	新世界花园	1-1	48.28	中装	25.5
	新世界花园	3-1	110	高装	65
	幸福西街	2-1	65	简装	35.8
	新世界花园	1-1	38	中装	19.8
	福源路	3-1	74	简装	37
	幸福河	2-1	56	简装	35
	幸福西街	3-1	85	中装	45.8
	福成家园	2-1	78	未装	32.8
	新世界花园	2-2	114.5	精装	60.8
福山区	福新路	2-1	64.34	简装	38.3
	新世界花园	2-1	71	中装	33
	祥和小区	2-2	69.55	中装	35
	华信家园	2-1	68.9	精装	47.3
	幸福中街	3-1	75.7	中装	43
	新世界花园	1-1	46.7	中装	23.8
	新世界花园	3-1	131	精装	75
	万泰花园	3-2	140.61	精装	78.8
	福新路	2-2	67.7	中装	38.6
	新世界花园	3-2	98.33	未装	49

区县	楼盘名称	户型	面积(平)	装修	价格(万)
开发区	金城小区	2-2	103	精装	56
	金城小区	3-1	109.5	简装	57.5
	金城小区	3-1	107	精装	59
	金城小区	2-2	75.51+5	中装	46.5
	金城小区	2-1	67+12	未装	43.5
	凤台小区	2-2	76.9+10	简装	43
	凤台小区	3-2	102.36	精装	57.5
	凤台小区	2-1	77	中装	40
	凤台小区	3-2	81	精装	46
	凤台小区	2-2	79.82	毛坯	40.5
芝罘区	凤台小区	2-2	70	中装	46
	海信慧园	3-2	118.6	中装	69.5
	正大国际	3-1	87.4	精装	43.5
	黄海小区	3-2	133	简装	56.5
	栖里凤台山庄	3-2	91	毛坯	51.5
	丹阳小区	3-2	110	毛坯	60
	宁海小区	2-2	78	精装	51
	银和怡海	2-2	79+7	中装	65
	鑫发小区	2-2	80	简装	36.5
	前景华城	1-1	57	简装	25
莱山区	黄海别墅	3-2	125	中装	81
	华电小区	3-1	137.5	简装	60.5
	福泰阳光	2-1	78.2	毛坯	33.8
	正大国际	3-2	118	精装	48.5
	丹阳小区	3-2	90.32	中装	51
	银海花苑	3-2	104.4	精装	70
	三和星海	3-2	139.95	精装	88.5
	夹河苑	3-2	136+16	精装	101
	香格里拉	2-1	86.91	毛坯	41
	银芝小区	2-1	67+10	简装	42
福山区	科信佳园	1-1	57	毛坯	27.5
	金光小区	3-2	91+10	精装	53
	永兴花园	2-2	116	精装	74.5
	黄海别墅	5-4	248+40	毛坯	175
	春晖小区	2-2	85.2	精装	46
	阳光嘉园	3-1	125	毛坯	60
	静海国际公寓	1-1	52	精装	36
	金城河畔	2-2	98	毛坯	55
	黄海小区	2-2	122.5	毛坯	77
	黄海小区	2-2	92.48	中装	48

区县	楼盘名称	户型	面积(平)	装修	价格(万)
莱山区	黄海城市花园	3-2	200	毛坯	180
	黄海城市花园	3-2	161	高档装修	130
	黄海城市花园	4-2	178	精装	178
	黄海城市花园	3-2	125	精装	115
	黄海城市花园	4-2	163	精装	145
	黄海城市花园	3-2	155	毛坯	120
	黄海城市花园	3-2	130	毛坯	95
	黄海城市花园	4-2	182	精装	182
	黄海城市花园	5-2	238	精装	200
	黄海城市花园	3-2	160	高档装修	155
芝罘区	黄海城市花园	3-2	180	简装	165
	黄海城市花园	3-2	151	中装	145
	黄海城市花园	3-2	148	精装	145
	黄海城市花园	2-2	92	精装	86
	东方海洋花园	3-2	132	毛坯	115
	东方海洋花园	2-1	105	精装	71.5
	万象城	4-2	190	高档装修	180
	万象城	2-1	117	毛坯	86
	清泉寨(带车库)	3-2	115	毛坯	93
	清泉寨(带车库)	2-2	121	毛坯	96.8
福山区	清泉寨	2-2	86	精装	66
	马山寨	3-2	170	毛坯	158
	黄海明珠花园(带车库)	3-2	103	中装	103
	黄海明珠花园	5-2	260	毛坯	350
	南山世纪华府	3-2	158	毛坯	106
	世纪华府10F	3-2	158	毛坯	110
	世纪华府	2-1	108	简装	73
	世纪华府	3-2	163	毛坯	105
	世纪华府3F	3-2	171	毛坯	107
	世纪华府4F	3-2	171	毛坯	109
莱山区	世纪华府	3-2	158	毛坯	96
	世纪华庭	3-2	228	毛坯	175
	世纪华庭	3-2	238	毛坯	185
	世纪华庭	3-2	163	毛坯	110
	世纪华庭	2-1	109	毛坯	66.5
	世纪华庭	1-1	77	毛坯	53
	星海湾	3-2	163	毛坯	133
	金海岸花园	4-3	200	精装	240
	金海岸花园	2-1	50	精装	24
	飞龙苑	2-1	60	精装	46

区县	楼盘名称	户型	面积(平)	装修	价格(万)
福山区	福海阳光	2-2	92	毛坯	36
	河滨小区	3-2	78	简装	37.5
	富豪新天地	3-2	103	精装	50
	富豪新天地	3-2	81	毛坯	42
	河滨小区	2-2	70	中装	35
	永乐公寓	2-1	65	中装	15.5
	御景君尚	2-2	70	毛坯	33
	福祥新苑	2-2	53	简装	27.5
	河滨小区	2-1	65	简装	36.5
	德胜凯旋花园	2-2	79	毛坯	36
莱山区	星河城	3-1	71	简装	37
	星河城	3-1	71	精装	39.5
	河滨小区	3-1	86	简装	47
	三元小区	2-2	89	毛坯	48
	星河城	1-1	55	精装	25.5
	锦绣山庄	2-2	72	简装	31.5
	清样苑	2-2	78	毛坯	37
	城里街	2-2	76	精装	40
	富豪新天地	4-1	130	精装	45
	松霞新苑	1-1	55	毛坯	38
福山区	德胜凯旋花园	3-2	126	毛坯	46
	松霞新苑	2-2	88	毛坯	47
	福海阳光	3-2	126	毛坯	50
	德胜凯旋花园	2-2	79	精装	40
	星河城	2-2	72	精装	41.5
	民丰小区	3-2	86	精装	42
	富豪新天地	2-1	72	精装	45
	富豪新天地	1-2	74	精装	41
	美航花园	2-2	88	毛坯	36.5
	松霞小区	2-2	89	精装	37
莱山区	学院世家	2-2	87	毛坯	45.5
	鸿福名城	2-1	78	精装	46
	环宇嘉城	3-1	125	毛坯	49
	富豪西苑	2-1	62	简装	32
	福海阳光	3-2	92	毛坯	41.45
	福霖居	3-1	78	精装	43.5
	新城市	2-2	79	毛坯	48
	福海阳光花园	2-1	53	精装	24.5
	百旺花园	1-1	38	精装	20
	松霞新苑	2-1	70	毛坯	36