

建筑与房地产经济绿色发展研究

文 / 周晓虹 吉安市自然资源局国土空间调查规划中心 江西吉安 343000

【摘要】绿色经济具有可持续发展的特征，在建筑与房地产领域发展绿色经济，能协调经济发展与生态环境的关系，改善人民群众的生活环境，促进整个行业转型升级和可持续发展。本文在阐述建筑与房地产经济重要意义、内涵及发展概况的基础上，结合建筑与房地产领域绿色发展存在的问题，提出完善政策体系顶层设计，明确建筑与房地产领域绿色经济发展目标及效益评价，从业人员在实施房地产开发决策、投资和管理过程中，创新绿色建筑技术的应用，引进先进的管理模式，进一步提升绿色经济发展水平等建议，期望能推动建筑与房地产行业健康、稳步发展，实现社会效益、经济效益和生态效益的有机统一。

【关键词】建筑经济；房地产行业；绿色经济；可持续

【DOI】10.12334/j.issn.1002-8536.2023.32.002

引言：

建筑与房地产行业是推动我国社会发展的重要力量，在社会经济可持续发展的背景下，对于建筑与房地产行业的能源消耗和碳排放提出了更高的要求，由此产生了绿色建筑与房地产经济理念。对比传统的发展理念，绿色建筑与房地产经济是一种科学的、可持续性的发展理念，要求在房地产开发建设过程中，系统考虑能源消耗和环境污染等问题，由此实现建筑与房地产经济与生态环境保护的有机统一。目前，建筑与房地产经济绿色发展还存在诸

多不足，限制了建筑与房地产经济绿色发展水平的提升，如法律法规政策体系建设滞后，评价激励机制尚不完善，从业人员对绿色发展理念认识不到位，绿色建筑技术应用不够，管理手段落后等。在行业转型背景下，需进一步完善建筑与房地产经济绿色发展政策体系顶层设计，明确建筑与房地产领域绿色经济发展目标及效益评价，建筑与房地产行业需转变传统的发展理念，重视绿色经济发展方法创新，切实有效发挥绿色经济导向作用，为建筑与房地产经济绿色发展创造良好条件。

1. 绿色建筑与房地产经济的内涵与发展概况

1.1 基本内涵

绿色建筑是一种全新的发展理念，是立足建筑与房地产行业生产实际，以建筑施工工作为核心，将低碳和生态渗透于项目建设各环节、各单元的发展理念。在关注项目建设成果的同时，需要更加关注生态环境保护和建筑资源的循环利用。从整个建筑与房地产行业的发展过程来看，绿色建筑与房地产经济发展具有时间性、空间性的特征，即项目建设空间融入绿色建筑理念，最大限度减少项目建设对生态环境的影响，实现建筑资源利用和生态环境保护的有机统一；把项目建设持久性理念贯穿整个建设过程，提高建筑物质量和耐久性，促进可持续发展^[1]。

1.2 发展概况

作为我国经济发展的重要组成部分，建筑与房地产价格一段时期居高不下，主要原因之一是在传统的建筑与房地产运行模式主导下，建筑与房地产行业高能耗、高污染，使得建筑与房地产开发成本不断增加，房屋售价随着水涨船高，增加了人民群众的购房成本，建筑与房地产行业稳房价、稳预期、可持续发展未能实现良性循环。转变传统落后的建筑与房地产行业运行模式，成为促进建筑与房地产行业及整个社会经济可持续发展的必然趋势和迫切需要，绿色建筑与房地产经济理念由此产生。经过近些年的发展，我国绿色建筑与房地产经济水平有了较大提升，行业发展朝着绿色可持续方向稳步推进。

绿色经济是我国建筑与房地产经济转型的必然要求。国家陆续出台了一系列政策，引导建筑与房地产经济转型发展。2016年，国务院印发《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》指出，在城市化建设背景下，我国出现了城市力度不够的问题，尤其是在城市房地产项目开发建设中，存在违法建设、大拆大建、环境污染等问题，阻碍了社会经济科学、可持续发展，由此提出了“经济、实用、环保、美观”的建设方针，为建筑与房地产经济绿色发展指明了方向、提出了要求。2021年，我国出台《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2021），从绿色建筑评价方面细化了政策措施，规范了绿色建筑的发展^[2]。在建筑与房地产绿色发展的政策要求下，在建筑与房地产行业转型升级的背景下，在社会经济可持续发展的需求下，近年来，建筑与房地产行业绿色发展取得了一定成效。主要体现在：绿色建筑发展理念逐步渗透，一定程度上有效减少了建筑项目施工中的资源消耗，预防和消除了部分环境影响问题，建筑生产中能源消耗和环境污染得以有效控制；在严控建筑行业能源消耗和环境污染问题的基础上，

一些节能环保新产业兴起并不断培育壮大，实现了房地产行业经济与生态效益的有效协调，推动了建筑及房地产行业的可持续发展；整个行业绿色管理水平的提升，有效推动了绿色建筑经济的发展。经过多年发展，绿色建筑与房地产经济快速增长，绿色建筑与房地产经济发展取得显著成果，建筑及房地产行业转型升级不断发展。

2. 建筑与房地产经济绿色发展的重要意义

2.1 满足城市发展需求

城市化背景下，我国城市人口总数的不断增长，城市规模的持续扩张，推动了建筑与房地产行业迅速发展。在城市建设进程中，为避免城市化建设对生态环境造成影响，实现整个建筑与房地产行业可持续发展，我国提出了智慧城市、生态城市的建设理念，要求在进行房地产开发建设时，认真践行绿色、环保、低碳的建设理念，以城市建筑工程项目作为基本载体，严控能源消耗，严控环境污染，有效满足城市可持续发展需要。

2.2 推动经济可持续发展

发展绿色经济是推动社会可持续发展的重要途径。在建筑及房地产经济发展中，遵从绿色经济发展理念，能在节省资源消耗，杜绝资源滥用的基础上，实现工程项目建设中环境污染问题的有效预防和处理，从而形成节能、环保的工程建设模式，推动新能源、新产业的发展，有效实现社会经济发展与生态环境保护的有机统一，对于整个社会可持续发展具有积极作用。

2.3 提升人民生活质量

随着社会经济不断发展，人们的物质文化生活需求不断提高。反映在居住条件改善方面，除满足基本居住功能外，人们越来越注重改善性居住需求，对建筑的舒适性、安全性和生态性提出了更高要求。在建筑与房地产经济绿色发展理念指引下，房地产行业建设者在房地产开发活动中，最大限度节约利用资源、降低能源消耗，减少废物排放，应用和推广信息化、智能化技术，不断改善建筑空间环境质量，改善人们的居住生活环境，为人们生活质量不断提高创造良好条件，满足人们日益增长的物质文化需要，提升生活幸福感。

3. 建筑与房地产经济绿色发展的问题

3.1 技术支撑不足

绿色建筑与房地产经济的发展需要先进的建筑技术作为支撑，与一些发达国家相比，我国绿色建筑起步较晚，发展水平还有待提升。我国建筑与房地产经济发展曾长期

存在资源消耗较高、环境污染严重的问题。为此，我国提出了可持续发展的理念，出台了一系列政策法规，从宏观和微观方面为绿色建筑的发展指明了方向、提出了要求、明确了路径。受发展时间较短等因素的影响，我国绿色建筑发展所需的相应技术支撑还很缺乏，如节能技术、高效施工技术、环保技术不够成熟，管理存在瑕疵，管理科学性有待提高，绿色建筑与房地产经济水平还有很大发展空间。现阶段，我国建筑与房地产行业开始探索发展绿色建筑经济模型，虽在一定程度上优化了绿色材料、绿色建筑施工技术应用，但施工污染防控等有关专业技术仍然有待优化，部分建筑项目施工中的废水、废气、固废等环境污染问题尚未完全得到有效解决。这些问题不仅限制了绿色建筑与房地产经济的发展，对绿色建筑与房地产经济的整体效益产生了不利影响^[3]。

3.2 评价激励机制有待完善

我国绿色建筑与房地产经济价值评估工作主要从以下五个步骤展开：一是提交基本建筑施工材料；二是根据申请材料实施现场检查；三是支付检查费用；四是组建专家评审小组进行联合审查；五是提出审核意见，给予结果解释。从上述流程来看，评估机制相对简单，评估结束只给出审核意见，当项目建设不符合绿色建筑标准时，评估工作组未进一步给予相应的改进和提升指导意见。同时，绿色建筑价值评估多属于一次性评估，未进行多次评估与反馈，大大降低了价值评估工作对的推动作用和实际效果。此外，建设单位主管部门的内部奖惩机制也不够完善，如在完成绿色建筑价值评估后，未结合评估结果对建筑与房地产经济绿色发展路径进一步实施优化，价值评估的作用未能得到有效发挥。以上因素综合导致绿色建筑发展缓慢，从而限制了绿色建筑与房地产经济发展。

3.3 评价管理制度缺

绿色建筑与房地产经济发展情况的评价管理制度尚不完善，主要体现在三个层面：一是对新技术、新材料所带来的经济效益评价不足，不利于促进新技术、新材料应用；二是现有评价制度侧重于整体评价和事后评价，缺乏事前评估和事中监管，不利于绿色建筑与房地产经济全生命周期问题的发现与修正处理。三是在现有评价管理机制下，建筑企业所使用的评价方法较为单一，多以定量评价为主，缺乏对建筑与房地产经济发展水平的定性评价，难以满足绿色建筑与房地产经济发展的现实要求。

3.4 政策法规建设滞后

推动绿色建筑与房地产经济发展是我国建筑及房地产业转型的内在要求，同时也是推动社会经济、生态可持续

发展的必然条件。我国高度重视绿色建筑经济的发展，但目前实施的政策法规多为宏观指导性文件，各环节可操作性的实施细则有待进一步健全。如部分地区虽然建立了推动绿色建筑与房地产经济发展的政策法规，但受传统管理理念的影响，建筑及房地产开发企业仍存在政策文件执行不到位的问题，因缺乏后期追责问责相关规定，导致绿色建筑经济发展中法规政策约束性不足，执行力不够，降低了绿色建筑经济持续发展的管理效能。

4. 建筑与房地产经济绿色发展的建议

4.1 树立发展理念，明确发展目标

建筑与房地产行业从业人员在房地产开发建设过程中要牢固树立绿色发展理念，科学设计项目绿色发展目标，如，重视建设项目节能，在新材料使用的基础上，对部分资源进行重复利用，减少资源消耗；科学设计污染防控目标，实行建筑垃圾减量化、清洁化和重复利用，减少建筑垃圾对项目建设、环境保护和绿色经济发展的影响；在绿色建筑与房地产经济发展宏观目标指导下，重视建设项目微观目标的控制，立足建筑与房地产开发项目的具体情况，对项目基础资源用量进行分析，全面考虑项目建设中各种能源消耗和污染控制的指标设计，将绿色发展与项目建设活动紧密结合在一起，促进绿色建筑与房地产经济整体目标实现。

4.2 强化成本管理，提高经济效益

立足建筑与房地产行业经济效益管理，对开发项目实施成本控制，以此实现项目整体效益最大化，是推动建筑与房地产经济绿色发展的具体举措。其一，从项目开发建设初期阶段直至项目建设完成，对项目建设各环节、各单元成本实施有效控制，通过科技创新和优化设计，深化环保型、节能型等绿色资源在项目建设中的应用，替代以往工程项目高能源消耗资源利用，实现经济效益不断提高的目标；其二，在绿色建筑开发环节成本管理中，应重视细节层面的要点控制，如在绿色建筑资源采购中，通过完整的管理机制，加强绿色建筑各关联主体之间的联系，在考虑新工艺技术要求的基础上，结合施工实际合理选择使用绿色材料，保证材料规格质量和适应性的同时取得良好的经济效益；其三，在考虑绿色建筑生产形态的基础上，创新成本管理方法，如使用作业成本、固定成本、价值总量成本等方式开展成本管理工作，实现绿色建筑经济效益、生态效益最大化；其四，在绿色建筑开发成本控制中，应实施专业化、规范化的监督管理工作，除项目本身加强成本控制外，还需要对项目资源消耗、环境污染情况进行有

效检测,最大限度地减少污染物排放,防止污染物对周围生态环境产生负面影响,影响绿色建筑经济效益实现等。

4.3 应用创新技术,实现科学发展

科学使用绿色建筑技术,不仅能满足绿色建筑工程施工需要,而且能有效带动绿色建筑经济的发展。一方面,绿色建筑经济发展以具体的项目建设活动为物理支撑,在绿色建筑项目施工中,需要结合《绿色建筑评价标准》(GB/t50378-2021)等相关标准,规范绿色建筑施工技术应用,如在建筑采光技术应用中,应科学建筑布局、朝向、窗口设计,最大程度利用自然采光技术,减少对电力的依赖;同时重视建筑外墙保温、门窗节能、地源热泵、智能化等新技术的应用,依托先进的绿色施工技术减少资源消耗,防范环境污染,为绿色建筑经济效益的增长创造条件。另一方面,在绿色建筑技术应用中,应重视新能源技术的应用,通过新能源的使用减少建筑项目的资源消耗。注重有效培育新能源产业,推动绿色建筑与房地产经济的健康发展。如,太阳能资源是绿色建筑施工中较为常用的一种新能源技术,能通过太阳能的利用,减少建筑对自然电力的需求,节约了资源。据统计,2020年,我国太阳能光电建筑零售规模超过1108亿元,太阳能无电照明系统成为较为广泛的一种利用方式,能减少30%的传统电力损耗。太阳能设备生产应用和科学布局在建筑与房地产领域的推广,在提升新能源技术整体利用水平的同时,能最大限度助力建筑与房地产绿色经济的发展。

4.4 改进管理模式,促进质效提升

为有效提高绿色建筑与房地产经济效益,还需要在绿色建筑项目中重视先进管理方法的融合应用。一是房地产开发项目管理者需要树立创新意识,在实际管理中践行绿色建筑和可持续发展理念,借鉴国内外优秀管理经验,在综合考虑建筑质量、成本、进度、效益的基础上,对建筑项目的生态、安全要素实施科学管理,提高管理水平。二是在具体管理方法应用层面,房地产开发企业需要重视全过程管理方法的融合应用,从项目开发建设的全过程各个环节出发,重视对项目质量效益、经济效益和生态效益的综合协调,达到良好的管理效果。三是在项目建设具体实施过程中,应重视信息化、智能化技术的应用,依托先进的信息技术支撑绿色建筑开发建设,为绿色建筑与房地产经济的发展提供技术支撑。

4.5 完善激励机制,推动持续发展

一是执行绿色建筑经济评价五个基本步骤的基础上,完善设计《审查结果告知书》,并实施绿色建筑经济评价报告管理,准确反馈绿色建筑开发建设的实际情况,并与

开发建设单位进行有效沟通,提出相应的指导意见,提高管理效能,促进绿色建筑与房地产经济发展,实现最佳经济效益。二是完成绿色建筑经济评价后,结合马斯洛需求理论实施高质量有效激励,激发建筑与房地产行业从业人员主观的能动作用,提高政策执行力,推动绿色建筑与房地产经济可持续发展。

4.6 完善顶层设计,健全政策法规

我国绿色建筑与房地产经济发展尚处于初期阶段,绿色建筑与房地产经济具有较大提升空间。为进一步规范绿色建筑与房地产经济的发展,还需要在现有管理体系基础上,进一步健全、完善和细化相关政策法规体系,以此推动绿色建筑与房地产经济稳步增长。如,在现有《绿色建筑评价标准》(GB/t50378-2021)基础上,重视细化行业建设准则,如对绿色建筑与房地产经济发展中的碳排放量、资源消耗量实施量化控制,达到节能环保的目的。此外,为更好地协调绿色建筑的经济效益和生态效益,还需要对现有的市场运作机制进行优化,建立多层次、全方位的市场管理机制,确保绿色建筑与房地产经济发展的规范性和有效性。

结语:

在国家高度重视建筑与房地产经济绿色可持续发展的新的历史时期,建筑与房地产行业从业人员只有深刻认识发展绿色建筑与房地产经济的重要意义和价值,践行建筑与房地产经济绿色可持续发展理念,执行绿色建筑与房地产经济绿色可持续发展相关规定,结合建筑与房地产经济发展现状,在房地产项目开发建设实践过程中积极创新绿色建筑发展模式,深化绿色建筑技术应用,主动协调社会、经济与生态环境的关系,才能实现建筑与房地产行业可持续、健康、稳步发展。

参考文献:

- [1] 朱晓芳. 建筑与房地产经济绿色发展研究[J]. 建筑与预算, 2022(5):7-9.
- [2] 梅峰. 建筑与房地产经济绿色发展研究[J]. 中小企业管理与科技, 2022(13):139-141.
- [3] 程丽. 关于绿色建筑经济可持续发展策略分析[J]. 中国住宅设施, 2021(3):38-39.

作者简介:

周晓虹(1975.06-),女,汉,江西吉安人,本科,中级经济师,研究方向:房地产经济。