

建筑与房地产经济绿色发展研究

李仁芹

沂水县自然资源和规划局 山东 临沂 276400

摘要：绿色发展理念的带动之下，房地产经济绿色发展取得了很大的进展，对于现代社会发展产生积极的推动作用。城市新建设的建设节能技术应用效果明显，占比较高，是节能、环保理念执行的重要典范。绿色建筑为当前社会高速发展之下的产物，对于人类社会的可持续发展有积极的意义。只有全面实现绿色经济发展，才会保护生态环境，改善人们的居住和生活的环境，对于我国建筑市场经济的高速发展产生积极的意义。绿色建筑理念的应用，政府部门发布相关的政策和措施，支持先进理念的应用，促进技术和知识的共享。

关键词：绿色经济；建筑经济；可持续发展

引言：市场建筑行业正处于快速发展阶段。在行业持续化发展的过程中，产业经济高速发展，并为国家经济建设带来了十分可观的收益。但在进一步的发展中，房地产工程潜在的问题逐渐凸显。例如，建筑行业现代化发展模式与为我国倡导的绿色经济理念不匹配，如何实现将建筑行业经济发展模式与绿色、环保理念进行融合，成为了产业建设的与发展的关键。为此，本文将全面开展此项研究，以保证我国建筑领域的市场地位与经济价值^[1]。

1 绿色建筑经济概述

1.1 绿色建筑经济概念

绿色建筑经济主要以建筑施工为核心，将低碳生态发展渗透到建筑过程的所有单元，参与建筑生态保护概念的开发以及建筑成果，其重点是改善对资源的循环利用，这样可以减少建筑物对自然环境的影响和损害。因此，绿色建筑经济主要是基于空间、时间为主的，将绿色建筑经济纳入以空间为中心的建设项目不会影响生态环境。以时间为基准提高建筑物的耐久性，将建筑物资源的利用率上升到一定水平。

1.2 绿色建筑经济的发展状况

当前我国的绿色建筑经济高速发展之下，在资源节约、环境保护方面有着明显的优势，这种理念在经济发展和建设之下是持续存在的，保证可持续发展。在经济发展的背景之下，以先进理念作为支撑，必须建设和运行，最终达到绿色建筑的目标。绿色建筑经济的高速发展，对于城乡建设与发展有着至关重要的作用，其可以有效降低能源的损耗，还会促进环保新兴产业的发展，践行我国的可持续发展理念。在党中央、国务院大力推广之下，绿色建筑理念不断的应用，实现快速的发展，对于现代社会产生极大的影响^[2]。但是人们已经对生态环

境重视度不断提高，可以缓解环境和经济发展的矛盾，实现共同发展和进步。

2 发展绿色建筑经济的必要性

2.1 绿色建筑是城市发展的根本要求

随着人口的快速增长，城市的规模越来越大。为了避免城市化进程加快对环境产生较大影响，必须重视城市的绿色、环保、低碳、可持续性，这样才能增强城市的核心竞争力，促进城市的发展。而城市的建筑群是一个很大的载体，因此，在发展绿色经济的同时，需要尽量将资源的消耗降到最低。同时，绿色建筑还可以促进城市的可持续发展，因此要积极推动新能源和新产业经济发展，进一步科学地使用能源。

2.2 提升房地产经济的绿色性

要想使得房地产领域符合可持续发展的要求，结合房地产业的特点，建设能源节约、节能降耗的新生产体系，促进房地产经济的绿色化发展有着重要的意义。其一，完善产品结构形式。全面发展能耗低、绿色化、效益高的房地产产品，逐步的淘汰能耗高、资源浪费、效益较差的房地产产品。比如，提高土地资源的利用率，促进节地效果的提升，多开发小户型的建筑，并且尽量建设高层建筑等。当前很多高层建筑节能性占比在5%以内，今后需要增加比例。其二，优化产品布局。各个城市中，根据不同的情况，符合当地的生态环境特点，进行合理的区域规划和布局，比如建设城市生态小区等。其三，改善微观经济结构。全面地推广应用节能房地产的项目，促进资源节约和应用，从根本上降低对于房地产绿色发展的压力，也会为生态环境改善产生积极的作用^[3]。

2.3 绿色建筑是提升人们生活质量的渠道

绿色建筑将生态学的理念运用到了极致，这就使绿色建筑在一定程度上降低了对生态的破坏，同时也让

它更符合现代人的需求。而环保的建筑需要“精雕细琢”，最大限度地符合人类的生活需求，节省大量能源，减少废物的排放，更具有一定的智能化水平。因此，与传统的建筑相比，绿色建筑更有利于提升人们的生活质量。

3 建筑与房地产经济绿色发展存在的挑战

3.1 市场中绿色经济的发展现如今仍受到历史条件的限制与影响

在深入对产业发展的研究中发现，现如今的绿色建筑经济还没有形成一个正确的发展观。甚至部分施工方或房地产建设单位为了获得更高的盈利，将无节制破坏市场环境、过度开垦土地资源作为代价。但显而易见的是，行业的此种发展模式与现代化理念存在严重的背离，尽管在此过程中施工方已经制定了完善的绿色施工政策，也引进了现代化工艺辅助工程建设，但由于工程建设中缺少高效、环保、节能的工程材料，导致施工一直无法达到预期的效果与目标。

3.2 绿色建筑经济相关技术支持不足

我国的绿色建筑经济受到历史和条件的限制。改革开放之初，绿色建筑经济还没有一个准确的发展观。相反，它以消耗资源和破坏环境为代价，迅速促进了经济的发展。这导致了可持续发展引入市场与当前的社会和经济发展模式并不一致。21世纪初，我国提出了与绿色建筑经济有关的可持续发展和战略目标。但是，由于缺乏相关技术，建筑项目没有更加节能、高效和环保的材料。由于缺乏科学管理体系，资源利用未能达到预期目标。在此期间，建筑业开始研究市场并建立绿色建筑的经济发展模式，例如绿色材料生产、绿色建筑施工、绿色审核和资源回收。但是实际上，绿色建筑的经济概念尚未加深，现在建筑业开始以高投资、高消耗的模式发展，是因为它不重视绿色经济发展。而且，我国的建筑市场体系在当地市场上还不完善，因此市场上没有用于项目成本计算、成本审查以及对建筑市场的后续管理和控制的完整体系。

3.3 缺乏科学有效的评价激励机制

当前，我国的绿色建筑节能评估体系通常被划分为5个阶段：①递交申请资料，包括基础建材与施工程序；②形式审核，由审核人员进行实地考察；③支付评审费；④由环保建筑的专家对该工程进行审核；⑤专家给出评审意见说明结果。从以上的程序可以看到，绿色建筑评估的体系比较简单。另外，政府也没有针对地方和企业实施绿色建筑的奖惩制度，虽然政府鼓励绿色经济发展，但却没有任何实质性的奖励措施，这就造成了评

估和奖励制度的缺陷。

4 建筑与房地产经济绿色发展的对策分析

4.1 建立减资源型的房地产经济体系

房地产开发建设中，能源消耗是很大的。经过估算分析，建筑项目的施工、运行中，所产生的能耗占全社会能耗的46.7%，用水占城市用水总量的47%，同时还会使用大量的钢筋与水泥材料。我国的单位建筑面积能耗是发达国家的2-3倍、建筑钢材损耗超发达国家10%-25%、洁具的能耗超发达国家30%左右，而污水回收率仅为发达国家的25%^[4]。房地产及其相关产业，比如水泥、建筑材料、钢铁等，技术含量比较低，能耗与损耗过高，对于环境的破坏比较严重。对于土地利用方面来说，发达国家每平方公里的工业产业达到几十亿美元，甚至有些可以达到上百亿美元，我国只有几十亿人民币。我国的城市建筑容积率一般为1-2，而日本、韩国等国家的容积率均超过3。我国城市人均用地在100m²左右，东亚各国大中城市人均用地在60~70m²左右，而东京只有50m²^[5]。因此，需要全面的建设减资源型房地产经济体系，制定出科学合理的经济发展体制，重视能源利用率的提升，保证资源整合与应用的全面进行，实现全面发展和进步，这是房地产发展的核心内容之一。（1）开发与建设中，要重视节约和高效能源的建设，促进生产和技术体系的完善，保证节能、降耗的理念得到合理的利用，同时还要建设完善的房地产服务体系，更好地推动房地产领域的合理建设与发展。（2）在房地产消费中，人们转变消费观念，重视绿色发展观念的应用，转变人们的生活方式，必须要适度消费，取代传统消费理念，从单纯的物质满足到社会精神方面的满足，其主要的内容是进行集约化城市发展战略的应用，人们会优先选择节能式建筑和公寓式建筑，全面建设高水平的公共交通发展体系，构建娱乐设施等。（3）市场化发展之下，发布相关的政策，从而形成完善的资源型房地产体系建设，发挥出市场经济体制的优势，实现激励制度的建设，发布绿色价格政策措施。

4.2 选择建筑与房地产经济绿色施工技术

为了达成建筑与房地产经济绿色发展目标，在项目具体实施过程中需要选取合理的绿色施工技术，结合绿色评价标准，完成对绿色施工技术实施方案的建立。具体而言，首先，在开展建筑与房地产项目中，尽可能选择具备高效节能特性的光源，并减少施工过程中对各类能源的消耗量。其次，结合不同施工技术的功能，选择合理的空调体系末端，并对其进行最优配置，以此降低暖通方面的资源、能源消耗。再次，完成对雨水回收装

置的布设,将获取到的雨水用于对室外绿化的灌溉上,以此进一步降低建筑与房地产建设过程中对水资源的使用量。最后,针对照明控制装置进行设置,结合实际需要对灯光亮度进行调整。同时,在这一过程中完成对灯光场景的预设,并按照预设的参数对相应场景亮度进行自动调节,以此不仅能够实现对能源的节约,并且还能够确保现场具备所需的亮度条件。按照上述内容实现对绿色施工技术的合理选择,促进建筑与房地产经济的绿色发展。除上述论述内容以外,在具体应用绿色施工技术时,还应当充分考虑到环境保护的问题。可根据项目规模对垃圾堆放点进行设置,并针对现场垃圾进行合理分类。针对各项技术或设备所需的机电管线排布方式进行优化,并在施工前设置预留管口。针对各类装饰材料可根据实际情况进行二次利用,以此不仅能够减少各类原材料的使用量,同时还能够实现现场垃圾的二次循环利用,提高建筑垃圾再利用率,降低现场垃圾、废物的产出。在节约水资源方面,除了按照本文上述论述内容完成对雨水回收体系的构建以外,还应当定期对检测单元的排放水质情况进行检验。在现场可以设置两个化粪池,并对其进行定时清掏。针对现场基坑可采用边坡喷锚的方式进行支护,以此实现对地下水的隔离,降低周围施工对地下水的影响。

4.3 建立与绿色经济相适应的评价激励机制

针对绿色建筑评价体系可从上文所述基础进行改良,在形式审查上,如果未通过,可直接提供《形式审查结果告知书》^[6]。激励机制来源于马斯洛需求理论,根据此理论进行延伸,虽然马斯洛需求理论是通过对人的需求分析来制定的,并非市场需求,不过其中还是有着可取之处的,其生理需求可对应经济利益增长需求,绿色建筑经济需要在满足市场经济发展之下达到可持续发展要求,所以要满足基础的经济增大需求,从而激励各地的企业政府对绿色建筑经济开展实施。此外,是安全需求,经济发展与资源保护之间的关系较为复杂,平衡两者之间的关系,以关系安全且平衡为基础,不打破当下市场的平衡发展经济,也是绿色建筑经济发展的必经之路。

4.4 积极开展宣传教育活动

应积极开展绿色环保强化教育,促进建设可持续发展,最关键的是推广绿色经济理念。要加强对整个社会的环保意识教育,必须对当前的社会状况进行深入的调研。充分利用各种宣传手段,使节约能源的理念深入人心,并通过有计划、有组织的环保宣导,动员整个社会的力量,有目的地进行宣传和教育,尽可能引起社会对绿色建筑经济的重视和关注,制定实施宣传教育活动的有效方案,促进绿色建筑经济工作的普及。

结束语:在房地产市场处于高速发展的现代社会中,建筑行业发展开始不断地转型和进步。绿色建筑以可持续发展理念作为基础,政府了解绿色建筑经济发展的要求,研究分析目前我国经济发展的实际情况,从而改变绿色建筑发展的情况,形成完善的绿色建筑发展体系。通过绿色发展观点和应用,重视各个领域的融合与发展,加强全面性协调一体化发展,将其细化为经济、人口、社会、资源、环境等多个方面,促进每个方面的协调发展。建筑与房地产经济绿色发展是全新的发展领域,人们必须转变思想观念,意识到该理念的优越性,保证房地产发展更加顺利地进行,实现绿色经济的繁荣与发展。房地产绿色发展重视管理模式建设,形成完善的法律法规体系,加强教育与科学化建设,才能更好地改善环境,推动绿色建筑经济的发展,实现可持续发展的最终目标。

参考文献:

- [1]叶祖达.我国绿色建筑的设计技术选择分析[J].现代城市研究,2021(10):60-69.
- [2]刘增玉.建筑经济与生态经济的互动性机制研究[J].财经界(学术版),2020(14):18-19.
- [3]许艳.基于绿色经济理念下建筑经济可持续发展研究[J].经济研究导刊,2020(16):156-157.
- [4]孙红才.建筑与房地产经济绿色发展研究[J].中国市场,2022(5):34-35.
- [5]肖启荣.流通性减弱环境下房地产经济发展趋势分析[J].商业经济研究,2021(7):177-179.
- [6]耿沛.论房地产经济和市场经济发展之间的协调[J].经济师,2021(5):287-288.