

# 建筑与房地产经济可持续发展的策略研究

赵亚辉

成都陆港新城产业投资有限公司 四川 成都 610000

**摘要：**在全球可持续发展与“双碳”目标背景下，建筑与房地产行业作为国民经济支柱产业，其传统发展模式面临严峻挑战。本论文聚焦建筑与房地产经济可持续发展问题，基于可持续发展、循环经济和低碳经济理论，深入剖析行业在环境、经济、社会层面存在的核心矛盾，如高能耗、产业结构失衡及居住需求异化等问题。针对性提出绿色技术创新、产业结构优化、产品创新、人才培养及风险防控等五大策略。通过推广装配式建筑、发展高附加值产业、开发人性化产品、构建校企协同育人机制及建立动态调整体系，旨在实现行业经济、环境与社会效益的协调统一，为推动建筑与房地产经济可持续发展提供理论依据与实践路径。

**关键词：**建筑与房地产经济；可持续发展；策略

引言：高资源消耗、高碳排放及社会矛盾凸显等问题，严重制约行业长远发展。如何实现建筑与房地产经济的可持续转型，成为亟待解决的关键议题。本文基于可持续发展相关理论，系统分析行业现存问题，从技术、产业、市场、人才及风险管控等多维度提出创新策略，旨在为行业突破发展瓶颈、实现绿色低碳转型提供有益参考。

## 1 建筑与房地产经济可持续发展的理论基础

### 1.1 可持续发展理论

可持续发展理论强调以下经济、社会与环境的协调共生。（1）在经济维度，行业需摆脱依赖土地财政的粗放模式，转向精细化运营与创新驱动，通过提升资源配置效率实现长期增长；（2）在社会维度，需关注住房公平性、居住体验及社区功能完善，避免因过度追求经济效益导致公共服务失衡；（3）在环境维度，需减少建筑全生命周期的能耗与污染，推动绿色建筑技术普及。

### 1.2 循环经济理论

循环经济以“减量化、再利用、资源化”为原则，契合建筑与房地产行业高资源消耗的特征。（1）在建筑规划阶段，通过优化设计减少材料浪费；（2）建设过程中推广装配式建筑，降低施工能耗；（3）运营阶段采用智能化管理提升资源循环效率；（4）拆除阶段建立建筑垃圾回收体系，实现材料再生利用。该理论推动行业从“线性开发”向“闭环利用”转型，降低对自然资源的依赖。

### 1.3 低碳经济理论

低碳经济理论聚焦于通过技术创新与制度设计减少碳排放，与建筑行业高能耗、高排放的特性高度相关。（1）鼓励太阳能、地源热泵等可再生能源在建筑中的集

成应用，推动零碳建筑技术研发；（2）建立碳排放交易机制，将建筑企业的减排责任与经济效益挂钩。我国试点的建筑碳排放权交易市场，通过量化建筑碳足迹，倒逼企业采用低碳技术<sup>[1]</sup>。低碳经济理论为行业绿色转型提供了技术路径与经济激励机制，助力实现“双碳”目标。

## 2 建筑与房地产经济可持续发展的核心问题

建筑与房地产经济在国民经济中占据重要地位，但其发展模式长期存在深层次矛盾，严重制约可持续发展目标的实现。以下将从三个维度深入剖析这些阻碍行业转型的关键症结。（1）环境层面。建筑与房地产行业贯穿资源消耗、能源利用与废弃物产生的全过程，是生态环境的主要负荷源。在建设阶段，传统建造方式对水泥、钢材等高耗能建材的依赖，导致大量不可再生资源的快速消耗；粗放的施工管理还会引发扬尘、噪声等污染，直接影响周边环境质量。进入运营期后，建筑内部能源系统的低效运行加剧了能耗问题，如缺乏节能设计的空调、照明设备持续消耗大量电力。而在建筑拆除环节，建筑垃圾的无序堆放与填埋，不仅侵占土地资源，还可能造成土壤、水体污染。城市扩张过程中对自然生态空间的挤占，如湿地开垦、绿地缩减，进一步破坏生态系统的完整性与稳定性。（2）经济层面。建筑与房地产经济的增长高度依赖土地开发与房产销售的传统模式，形成了“开发-销售-再开发”的单向循环。这种路径依赖导致部分城市盲目扩张，造成住房库存积压与资源错配，形成大量低效或闲置空间。行业产业链条呈现明显的结构失衡：开发环节过度集中资源与资本，而建筑维护、节能改造、绿色建材研发等高附加值领域却长期投入不足，难以形成多元化的盈利增长点。房地产金融化趋势日益显著，房价波动与金融风险深度绑定，不仅

威胁经济增长的稳定性，还加剧了行业的周期性波动。

(3) 社会层面。在社会发展进程中，建筑与房地产行业的发展目标与居民实际需求逐渐偏离。一是住房投机行为盛行，推高房价的同时加剧了居住不平等，使得住房从“生活必需品”异化为投资工具，部分群体的基本居住需求难以得到满足<sup>[2]</sup>。二是建筑设计城市规划长期忽视人性化需求，社区配套设施不完善、公共空间匮乏、无障碍设计缺失等问题普遍存在，直接影响居民的生活质量与幸福感。

### 3 提升建筑与房地产经济可持续发展的策略

#### 3.1 绿色技术创新与应用

绿色技术是建筑与房地产行业可持续发展的核心驱动力，主要应用在以下方面。(1) 在建设环节，大力推广节能高效的施工设备与工艺，减少施工过程中的能源消耗与污染排放。在建筑材料选择上，优先使用可再生、可循环的绿色建材，如再生混凝土、竹纤维板材等，减少对传统高耗能、高污染建材的依赖。这类材料不仅环保，部分还具备优异的保温、隔音性能，有助于提升建筑的整体性能。(2) 进入运营阶段，智能能源管理系统不可或缺。借助物联网、大数据技术，实时监测建筑内照明、空调、电梯等设备的能耗情况，并根据实际需求智能调控，实现能源的精准利用。智能照明系统可依据室内光线变化及人员活动情况自动调节亮度，有效降低照明能耗。(3) 积极开发与应用可再生能源，如在建筑屋顶、外立面安装太阳能光伏板，利用太阳能转化为电能；在适宜地区，采用地源热泵系统，利用地下浅层地热资源实现供暖与制冷，大幅减少对传统化石能源的依赖，降低碳排放。

#### 3.2 产业结构优化与升级

当前建筑与房地产行业结构单一，过度依赖开发销售环节，亟需向多元化、精细化方向转型，具体策略如下：(1) 强化建筑维护、修缮与改造业务，挖掘存量建筑的潜在价值。随着城市化进程推进，既有建筑数量不断增加，通过节能改造、功能升级等手段，可提升建筑品质与能源效率，延长建筑使用寿命，形成新的业务增长点。对老旧建筑进行外墙保温改造、更换节能门窗，能有效降低冬季供暖与夏季制冷能耗。(2) 大力发展绿色建材研发、建筑设计咨询、智慧建筑运营服务等高附加值产业。以绿色建材研发为例，加大对新型保温、防水材料及环保装饰材料的研发投入，推动行业向技术密集型转变。加强产业链上下游企业的协同合作，形成从材料生产、建筑设计、施工建造到运营管理的完整绿色产业链，提高产业整体竞争力与抗风险能力。

#### 3.3 以市场需求为导向的产品创新

精准对接消费升级趋势，构建以下多元化产品体系。(1) 住宅产品的人性化设计。实施“户型模块化+功能可变性”策略，针对核心家庭推出60-80m<sup>2</sup>紧凑型户型，采用可移动隔墙实现“两室变三室”；面向老龄化群体开发适老化住宅，配置智能跌倒监测、无障碍卫浴、厨房紧急呼叫系统。社区配套遵循“15分钟生活圈”理念，引入社区食堂、共享书房、嵌入式养老机构等设施，通过配套升级使居民满意度提升。(2) 商业地产的场景化转型。写字楼打造“健康办公”场景，配置PM2.5过滤效率≥95%的空气净化系统、人体工学办公家具、楼层智能导引系统；产业园开发“创新孵化+产业加速”复合空间，设置共享会议室、路演中心。针对新市民群体，推出“青年公寓+共享社区”产品，提供拎包入住的模块化户型，配套联合办公区、健身中心，租金采用“基础租金+服务包”灵活模式。(3) 特色化产品精准定位。通过市场调研开发细分领域产品，如养老地产设置康复医疗专区、适老化餐饮服务；青年公寓融入共享社交空间，满足世代居住需求。

#### 3.4 人才培养与管理体系建设

构建多层次人才培育体系，解决行业技术断层问题，具体策略如下：(1) 校企协同育人模式。企业与高校共建“绿色建筑产业学院”，开设装配式建筑技术、建筑节能工程等专业，采用“3+1”培养模式（3年校内学习+1年企业实训）。某建筑类高校与房企合作开设“零碳建筑实验班”，学生需完成建筑能耗模拟、光伏系统设计等实战课程，就业率达100%。(2) 在职培训体系优化。新员工入职需完成绿色建筑标准、BIM技术等基础课程；管理人员参加“可持续发展领导力”研修班；技术骨干定期参与国际交流，跟踪被动式建筑等前沿技术。年度培训覆盖率不低于90%，人均培训时长不少于40学时。(3) 人才激励机制创新。将绿色项目参与度、技术创新成果纳入绩效考核，对主导绿色技术研发的团队给予项目利润分成；对考取LEED AP、绿建工程师等认证的员工提供薪资晋级通道，设置专项奖金鼓励技术创新。

#### 3.5 可持续发展理念传播与公众参与

构建“企业主导-公众参与-市场驱动”的理念传播体系，应采取以下措施：(1) 多渠道品牌传播。企业官网开设“可持续发展”专栏，发布绿色建筑技术白皮书；在抖音、小红书制作“建筑节能小课堂”系列短视频，讲解家庭节能技巧；每年举办“绿色建筑开放日”，邀请市民参观被动式住宅示范项目。(2) 公众参与机制嵌入。规划阶段召开社区听证会，听取居民对日照、噪

音控制的诉求；建设阶段邀请业主代表参与绿色建材验收；运营阶段开展“节能家庭”评选，对能耗低于小区平均水平的住户给予物业费减免。建立“绿色消费积分”制度，购房者选择绿色建筑可累积积分，兑换智能家居设备或社区服务。（3）市场导向的正向循环。通过消费者教育培育绿色消费市场，定期发布《绿色消费指南》，引导公众优先选择环保认证建筑产品<sup>[3]</sup>。形成“企业践行绿色理念-消费者选择绿色产品-市场反推行业转型”的良性循环，为可持续发展奠定社会基础。

#### 4 建筑与房地产经济可持续发展的风险防控与动态调整机制

建筑与房地产行业在推进可持续发展过程中，需直面技术迭代、市场波动与社会需求变化带来的多重风险，构建系统性防控与动态调整机制，具体如下：（1）技术风险防控。建立技术动态评估小组，定期跟踪行业技术趋势，与科研机构合作开展技术预研，通过试点项目验证新技术可行性，避免盲目大规模应用未成熟技术。设立技术创新风险储备金，用于应对技术更新换代产生的额外成本，确保项目持续推进。（2）市场风险应对。房地产市场需求受经济周期、政策调控等因素影响显著。企业需构建市场监测与预测体系，运用大数据分析区域人口流动、收入水平、购房偏好等数据，提前预判市场变化。针对市场需求波动，制定产品结构弹性调整方案，例如在市场低迷期增加租赁住房、保障性住房开发比例，减少对销售型住宅的依赖，降低库存积压风险。（3）社会舆论与信任风险管控。可持续发展项目的推进需获得公众认可与支持。企业应建立常态化舆情监测机制，及时回应公众对项目环保效果、施工影响等方面的关切，避免负面舆论发酵。通过第三方机构对绿色建筑的能耗数据、环保性能进行权威认证，并定期向

社会公示，增强公众对企业可持续发展实践的信任度。

（4）动态调整机制构建。建立“目标-执行-评估-优化”的闭环管理体系。企业每年对照可持续发展战略目标，对技术应用、产品创新、人才培养等策略的实施效果进行量化评估，分析存在的差距与不足。基于评估结果，结合行业发展趋势与企业实际情况，动态调整策略方向与资源配置，确保可持续发展路径的有效性与适应性。如若某区域绿色建筑市场接受度低于预期，可调整营销策略，加大对绿色建筑优势的宣传力度，或推出绿色建筑购房补贴等激励措施，促进市场需求释放<sup>[4]</sup>。通过风险防控与动态调整，保障建筑与房地产经济可持续发展目标稳步实现。

结束语：本研究通过理论分析与策略探讨，构建了建筑与房地产经济可持续发展的综合框架。从技术革新到产业升级，从产品创新到风险防控，各策略相互协同，为行业转型提供了系统化解决方案。但可持续发展是长期过程，未来需持续关注技术迭代、市场变化及社会需求演进。建议企业深化策略实践，政府完善配套支持，多方协同推动行业可持续发展，助力实现经济繁荣、生态保护与社会和谐的共赢目标。

#### 参考文献

- [1]李磊.房地产宏观调控下建筑经济发展策略研究[J].知识经济,2025,713(13):10-12.
- [2]贾海玉.新形势下建筑与房地产经济的发展策略研究[J].中国房地产业,2025(1):26-29.
- [3]曾美华.房地产经济与建筑经济发展的分析[J].现代经济信息,2024,38(6):1-3.
- [4]陈波伊.房地产经济中的可持续发展与绿色建筑推广[J].中国航班,2024(20):47-49.