

# 低碳时代我国房地产经济受到的影响及应对策略

刘云鹏

中铁十五局集团东来地产开发有限公司 山东 临沂 276000

**摘要：**房地产行业在我国经济快速发展中占据着重要地位，为我国经济发展做出了巨大的贡献。目前房地产行业在发展的过程中，开始受到低碳经济的影响，在当前阶段，房地产行业需要重视低碳经济的发展，以此促进自身长久持续的发展。为了更好地发展低碳经济，使房地产行业实现健康发展，政府已开始制定相关政策对房地产行业给予支持。文中对低碳经济给房地产行业带来的影响进行了分析，并探讨了低碳经济背景下房地产经济发展的趋势，以供参考。

**关键词：**低碳经济；房地产经济；重要性；措施

## 引言

低碳经济发展方式已经成为当前我国经济发展的主要形式之一，低碳经济背景下，不仅可以对我们的生存环境进行有效的改善和保护，同时还有助于我国经济结构的进一步调整和优化。低碳经济的主要作用就是可以减少对传统自然资源的过度开发和应用，加大对新能源的开发力度，保护自然资源，有助于我国经济的持续性发展。基于此，房地产行业也必须紧跟低碳经济发展态势，加强经济管理创新，实现房产经济和生态的协调发展。

### 1 低碳经济概念

低碳经济这一概念是随着社会发展，公众对生态环保工作愈发看重等多重背景下衍生的。与各行业的生产经营管理息息相关，具有极强的现代化特征。发展低碳经济的根本目的是为了保护环境，节约资源。低碳理念的推进致使社会各行各业在原有的基础上实现了创新，将经营管理与低碳理念相结合，创新了行业生产模式和管理策略，突破了传统粗放型的管理模式<sup>[1]</sup>。绝大多数企业在生产管理过程中，始终将保护绿色环保理念作为企业发展的根本方向，最大限度地推动企业朝向环保绿色发展，降低对高能耗资源的利用，减少企业生产对生态环境的污染量，促进生态环境向好发展。不仅如此，低碳经济理念的出现为各行各业发展提供了新的方向。

### 2 低碳时代对我国房地产经济的影响

#### 2.1 房地产经济结构的优化

长期以来，我国房地产经济的发展轨道有所偏离，政府在意图压制房价的同时，也希望能通过房地产经济来提升国民经济的指标。尤其在现今社会房地产开发商已经基本实现利益最大化的情况下，如果再不进行控制，情况只会愈演愈烈。此外，我国低碳理念真正实施的内容非常少，针对房地产的低碳改革很可能会遭到一

部分人反对。但是，只要让房地产开发商认识到低碳理念的长处，就一定能为房地产经济带来巨大改变<sup>[2]</sup>。

#### 2.2 提高生产成本限制房地产行业发展

##### 2.2.1 提高建筑成本

我国具体实施低碳理念的时间并不长，相关措施也不够成熟，所以在实施过程中还需要不断摸索前进。目前，受限于我国科技水平，低碳技术较为落后，发展低碳环保的建筑会在一定程度上增大房地产行业的成本。在此形势下，房地产行业要投入大量精力和更多资金来研究新技术以及设施，用更节能、成本更高的资源替换传统建材，如此才能在房地产行业贯彻低碳理念。但是，我国目前低碳节能设备的研发尚不完善，使用低碳能源替代传统污染性能源的成本仍相对高昂。

##### 2.2.2 提高房价

由于低碳理念需要新型技术和材料，这就导致建筑材料使用成本的增加。同时，土地的利用率也会受低碳经济的影响。这是因为许多房地产开发商很大概率上会打着低碳环保的旗号来抬高房价<sup>[3]</sup>。此外，低碳绿色建筑通常面对的是中高端的消费人群，在房地产行业里还未普及，这一系列的反应都会导致房价在短期内上升。

##### 2.2.3 调整房地产行业的内部结构

我国目前的房价居高不下，很大一部分原因在于房地产开发商只顾抬高房价，而不注重房屋的品质问题。而这一现象归根结底是因为我国房地产开发的门槛过低，行业的内部结构不合理。而发展低碳经济可以很快解决这部分问题。房地产开发商的炒房行为使大部分消费者只考虑房子的地理位置和价格，而忽略了日常生活最重要的品质问题以及舒适性。

##### 2.2.4 短期内限制我国市场经济的发展

据研究报道，我国房地产行业的碳排放量在全社会

碳排放量中占30%以上。产生碳排放的资源大部分都用在与房地产相关的行业中。房地产经济的快速发展受益于这些能源的支持。但是,在低碳时代,房地产行业如果失去了这些能源的支撑,其发展很快就会处于一个停滞状态,甚至于亏损。由于房地产行业带动了大部分产业链的发展,一旦停滞不前,就会在全国范围内引起连锁反应,给我国国民经济带来巨大影响<sup>[4]</sup>。

### 3 低碳模式下房地产经济管理存在的问题

#### 3.1 低碳经济发展缓慢

纵观我国低碳模式的发展,我国的低碳技术兴起时间比较晚,发展速度也比较慢,低碳模式的发展实力并不高,尤其是与其他西方国家相比,我国的低碳模式发展水平有待提升。另外我国对于低碳模式中必不可少的新材料方面的研发水平虽然在近些年有了相当程度地提升,但与实际应用仍存在一定的差距。也就是说,在我国现今低碳模式的发展中,相关的新技术水平和新材料的研发程度并不高,部分新材料和新技术还存在一定的缺陷,相关的费用也比较高。房地产行业若寻求低碳发展,就需要大量的资金来弥补这些缺陷和支付相关的费用,提高了房地产行业的生产成本,房地产行业在这样的发展模式下很有可能会面临资金风险。所以,低碳经济发展的缓慢与不成熟,成为了房地产行业在寻求低碳发展时面临的主要问题之一。

#### 3.2 房地产市场管理缺失问题

现如今我国房地产业发展速度越来越快,在行业中利润水平相对较高,这也使得很多企业竞相进入房地产领域中,在竞价拿地方面越发积极,造成了各城市土地价格水涨船高,房地产项目的整体投资成本越来越高。前期成本的增多导致房地产企业在建设完成售卖新盘的时候会在原有房屋价格的基础至上涨价格,这也会导致房地产领域中的恶性循环,甚至不利于各城市房地产行业 and 房地产经济的稳定化发展。出现此类问题的主要因素在于一部分城市对于房地产领域的监管和日常管理有所缺乏,宏观调控的作用效果不明显,无法解决房地产经济的发展问题,甚至影响各城市的社会稳定和经济发展进程。

#### 3.3 与现有企业结构不匹配

企业结构主要是指企业的组织结构。在房地产行业中,其企业组织结构主要包括了设计部、经营部、工程部、预算部、财务部、物业部等。在房地产行业,在不同的房地产企业中可能因为其自身情况不同导致其内部组织结构也有所不同,即房地产企业涉及内容繁多,不仅包括前期设计宣传,中期工程建造,还包括后期物

业服务等,其内部不同的组织结构之间关系也较为复杂,在内部不同组织之间的信息沟通以及整个企业工作的运行流程在一定程度上也比较复杂。低碳模式提倡创新管理方式与作业方式,尽可能地减少不必要的活动。在这一点上,我国房地产行业的企业结构与低碳模式的要求存在一定的不协调之处。也就是说,在我国房地产行业现行的企业结构中,仍存在一些不必要的活动,而且通常这些活动较为繁琐,而且存在可以继续精简的空间,甚至这些活动在一定程度上可以说是资源的一种浪费,并不符合低碳模式的要求。

### 4 低碳经济背景下房地产业发展形势

#### 4.1 强调绿色环保

房地产行业在低碳理念的影响下更加注重绿色环保意识,秉持低碳理念规划各项工作。另外,为了进一步推动房地产企业高质量发展,房地产企业加大了对环保材料的研究创新,抛弃了传统高污染材料,更多地选择用环保材料进行生产,满足低碳理念下房地产企业的发展理念。房地产企业在生产过程中需要用到大量材料,保温隔热材料就是房地产企业生产过程中最为基础的一项材料,能够有效实现对房地产建筑的保温。并且,结合保温隔热材料能够有效实现隔热目标,分离内外部环境,突出保温材料优点。选用保温材料能够大大降低对煤炭资源的利用,满足低碳时代房地产企业的发展理念。

#### 4.2 制定低碳发展策略

现阶段国内经济发展情况相对复杂,在发展过程中受到多方因素约束。所以,从这一角度出发,房地产企业的发展如果不能与低碳理念相迎合,采取完备的措施进行完善,对房地产的发展极为不利<sup>[5]</sup>。随着低碳理念的推进,房地产企业应当进一步完善相关政策,与低碳理念下房企经济发展目标保持同频,促进房企发展与低碳理念的融合。

#### 4.3 提高环保意识

目前,公众对低碳理念的重视程度越来越高,低碳理念逐渐渗透到社会各行各业,成为经济发展的主要方向。所以,从这一角度出发,房地产企业应当加强对低碳环保理念的宣传力度,促进公众环保意识的提升,在生产生活和学习中将低碳理念作为发展的重要方向之一,与公众日常生活相结合,提升公众节约能源的思想,同时为房地产低碳经济发展提供动力。

### 5 低碳时代房地产经济管理策略

#### 5.1 合理控制企业成本

低碳经营背景下的房地产企业发展不能只是字面意义上的战略调整,企业一定要从实际出发,结合企业法

经营状况制定阶段性的绿色经营方针。例如首先房地产企业可以从建筑材料采购入手,通常情况下,房地产企业都会采用一些物美价廉的建筑材料,并将其应用于楼盘开发之中,但是房地产企业采购的材料多中只有少部分是绿色环保材料。基于此,房地产企业可以适当调整环保材料采购比例,通过增加环保材料比例来实现企业绿色经营。虽然环保材料比例的增加会提高企业的采购成本,但是从长远来看,环保材料的应用对企业的长期发展具有重要意义。除此之外,房地产开发企业在采购环保材料的过程中,可以安排一些有经验的市场调查专员对周边的材料市场进行调研,尽可能的选用一些性价比较高的材料。

### 5.2 出台低碳房地产发展政策

正如我们所知道的那样,政策是企业发展的风向标,如果房地产商能够通过政府颁布的政策,明确感受到政府对企业发展低碳经济的支持,那么有条件的房地产企业就会根据低碳经济对企业的要求进行房地产开发,因此出台有利于房地产低碳经济发展的政策是对房地产经济进行管理的有效举措。需要强调的是,研究结果表明,奖惩意味明显的政策对企业发展的导向性作用尤为明显,因此政府出台的房地产政策也当属此类。具体来说,政府可以颁布政策,给那些按照低碳要求开发商品房的房地产企业提供一定的物质奖励,或者少征收一些税金,反之对那些无视社会可持续发展要求坚持使用高耗能、高污染开发方式的企业,政府应要求其缴纳一定的罚款或是高于低碳房地产企业的税金,有条件的房地产企业都会积极探寻新的环保的建设材料及生产方式。需要强调的是,在发展低碳经济的过程中,房地产企业存在资金周转不灵或环保技术研发能力差等困难,如果企业明知不可为而为之,为了发展低碳经济而无视这些困难,企业不但不能实现可持续发展,还有可能因为发展低碳经济而无法在市场上存活,因此政府制定针对高污染房地产企业的惩罚措施时,必须做到区别对待,适度量罚,不能不顾一切将所有房地产企业都推到低碳经济的发展道路上去,倘若日后房地产企业发展低碳经济的外部条件已经成熟,而房地产企业仍然不肯响应国家的号召,政府再出台高强度的惩罚措施也不迟<sup>[6]</sup>。

### 5.3 提倡低碳生活

将低碳经济融入房地产行业,首先需要意识到低碳

经济的重要性,在实际应用中,加大人力、物力以及财力的投入力度以及支持力度,并加强对低碳经济的宣传力度,使消费者对低碳建筑的优势进行全面了解,提升消费者的低碳环保意识,使低碳建筑能够得到消费者的认可。开发商应将普通建筑物与低碳建筑进行分析,将低碳建筑中的优势体现出来,使消费者了解到低碳建筑价格高的原因。低碳建筑在实际应用中,环保效果十分明显,在居住时,能够减少消费者一些不必要的花费,由此可见,低碳建筑应用中的成本将低于普通建筑。

### 5.4 科学制定低碳房产的发展目标

在我国经济体制的不断变化下,房产企业的发展中其发展方式和经济结构也发生了一定也的变化,对房地产的低排放和低能耗也提出了新的要求。所以,国家一定要充分分析经济结构,为房地产的发展方向做好规划,并对房地产低碳发展中存在的困难和问题给予帮助和扶持,从而促进房地产低碳经济的平稳、快速发展,将低碳经济形势对房地产行业的发展影响降到最低。

结束语:总而言之,低碳理念的推进对各行各业的经营发展产生了一定冲击。建立在低碳理念的背景下,各行各业突破了传统的粗放型发展模式,秉持低碳环保的理念开展各项工作。房地产企业在生产过程中对环境造成的污染情况较重,因此,应当与低碳理念相结合,探索低碳时代房地产经济管理新模式,在生产过程中秉持绿色可持续的发展思想进行推进,确保房地产企业经营符合低碳要求。

### 参考文献:

- [1]王江辉.低碳模式下房地产经济管理创新模式探讨[J].中国集体经济,2022(1):40-42.
- [2]肖建军.低碳模式下房地产经济管理创新[J].商业文化,2021(11):92-93.
- [3]王冠.分析低碳模式下房地产经济管理创新[J].时代金融,2020(26):134-135.
- [4]张健.低碳模式下我国房地产经济管理创新研究[J].房地产世界,2020(15):10-12.
- [5]樊文隆.基于低碳经济理念促进房地产经济发展的策略[J].投资与合作,2021(9):71-72.
- [6]万文丽.低碳经济背景下房地产经济管理的创新发展[J].营销界,2021(26):7-8.