

建筑与房地产经济绿色发展

刘艳梅

内蒙古通辽市科尔沁左翼后旗甘旗卡自然资源所 内蒙古 通辽 028000

摘要：随着环保意识的增强，建筑与房地产经济绿色发展已成为行业趋势。绿色建筑通过节能技术与环保材料的应用，实现建筑与环境和谐共生，显著降低能耗与碳排放。这种发展模式不仅优化资源配置，降低经营成本，还提升居住与工作环境质量。面对资源短缺与环境压力，建筑与房地产经济绿色发展是实现可持续发展的重要路径，促进经济结构调整与经济增长方式转变，引领行业向高质量、精细化方向迈进。

关键词：建筑与房地产经济；绿色发展；主要途径

引言：随着全球气候变化的严峻挑战和人们对美好生活环境的向往，建筑与房地产经济的绿色发展已成为时代的必然选择。这一趋势不仅关乎资源高效利用和生态环境保护，更是推动行业转型升级、实现可持续发展的关键。通过绿色建筑技术的创新与应用，房地产经济可以在保障经济增长的同时，减少对自然资源的依赖和环境破坏，为构建宜居城市和生态文明社会贡献力量。

1 建筑与房地产经济概述

1.1 建筑经济定义及其特点

建筑经济是围绕建筑产品生产、流通、消费全过程的经济活动及规律的总和，具有投资密集、产业链长、区域差异显著等特点。（1）建筑业是国民经济的支柱产业，其增加值占GDP比重长期保持在6%左右，不仅直接创造大量就业岗位，还通过带动钢铁、建材、机械等50多个关联产业，形成庞大的经济乘数效应。在基础设施建设、城镇化推进中，建筑业更是发挥着“先行官”作用，为社会生产和生活提供物质基础。（2）当前建筑经济呈现三大趋势：一是绿色化转型加速，装配式建筑、超低能耗建筑占比提升；二是数字化融合加深，BIM、物联网技术广泛应用于施工管理；三是国际化步伐加快，对外工程承包规模扩大。但同时面临原材料价格波动、劳动力结构性短缺、环保成本上升等挑战，行业亟需从粗放式增长向高质量发展转变。

1.2 房地产经济定义及其重要性

房地产经济是以土地和建筑物为核心，涵盖开发、交易、租赁、服务等经济活动的总和，是国民经济的重要组成部分。（1）房地产市场运行呈现“土地-资金-需求”三角支撑机制：土地供应由政府调控，资金依赖金融体系，需求受人口、收入、政策等因素影响。其特点包括：产品位置固定性导致的区域性差异，开发周期长带来的周期性波动，以及兼具消费品与投资品属性的双

重特征。（2）房地产经济对国民经济影响深远：直接贡献占GDP比重约7%，带动上下游60多个产业发展；为地方政府提供稳定的土地财政收入，支撑基础设施建设；同时，住房作为民生基本需求，其市场稳定直接关系社会和谐，是宏观经济调控的重要抓手。

1.3 建筑经济与房地产经济的关系

两者相互依存、协同发展。房地产开发为建筑业提供需求载体，房企的项目投资直接拉动建筑施工、装饰装修等业务；建筑业的技术进步与效率提升，则通过保障工程质量、缩短建设周期，增强房地产项目的市场竞争力。这种“开发-建设-销售-运营”的闭环联动，形成了产业链上下游的利益共同体，共同推动城乡建设与经济增长。

2 绿色建筑与房地产经济的内涵与发展

2.1 绿色建筑的定义与特征

绿色建筑是指在建筑全生命周期（从规划设计到拆除回收）中，通过科学的设计、先进的技术和合理的管理，实现节能、节地、节水、节材，减少对环境的污染，为使用者提供健康、舒适、高效空间的建筑类型。

（1）其核心理念是“以人为本、生态优先、循环高效”。强调建筑与自然生态系统的和谐共生，在满足人类居住和使用需求的同时，最大限度降低对自然资源的消耗和生态环境的破坏，追求经济效益、社会效益和环境效益的统一。（2）设计原则包括因地制宜利用地域自然条件，如结合气候特征设计通风采光系统；优先采用被动式节能技术，减少主动能源消耗；注重建筑与周边环境融合，保护生物多样性等。施工要求则涵盖采用环保建材、推行模块化施工以减少建筑垃圾、实施施工扬尘和噪音控制措施，以及建立建筑废弃物回收利用体系等。

2.2 绿色建筑与房地产经济的融合

(1) 在房地产项目中,绿色建筑的应用已从单一技术叠加转向系统集成。住宅项目中,常见太阳能光伏板与建筑屋面结合、雨水回收系统用于绿化灌溉、智能楼宇控制系统实现能耗精准调控等;商业地产则通过绿色认证(如LEED、中国绿建标识)提升品牌价值,引入垂直绿化、空中花园等设计增强吸引力^[1]。(2) 绿色建筑对房地产经济的影响与贡献显著:一方面,提升了房地产项目的附加值和市场竞争力,绿色住宅的销售均价通常高于同区域普通住宅5%-15%,且去化速度更快;另一方面,推动房地产产业链向绿色化转型,带动绿色建材、节能设备等相关产业发展,据测算,每万平方米绿色建筑可带动上下游产业新增产值约300万元,同时促进房企从传统开发向“开发+绿色运营”模式升级,培育新的利润增长点。

2.3 绿色建筑与房地产经济的国内外发展现状对比

(1) 国际绿色建筑发展已形成成熟体系。美国通过LEED认证体系推动市场规范化,其绿色建筑占新建建筑比例达40%以上,且注重利用碳交易、绿色保险等金融工具降低开发成本;德国推行“被动房”标准,在超低能耗技术上全球领先,政府通过税收减免和补贴激励企业参与;新加坡则将绿色建筑与城市规划深度融合,实现建筑与交通、能源系统的协同节能。这些经验表明,完善的标准体系、市场化激励机制和技术创新是绿色建筑持续发展的关键。(2) 我国绿色建筑发展迅速,截至2024年,累计建成绿色建筑超过百亿平方米,占城镇新建建筑比例超90%,但仍面临挑战:一是区域发展不平衡,一二线城市绿色建筑占比高,三四线城市推进较慢;二是部分项目存在“重认证、轻运营”现象,绿色技术实际应用效果未达预期;三是绿色建筑增量成本(约为建筑总造价的3%-8%)仍是中小房企的负担,消费者对绿色住宅的付费意愿有待提升;四是绿色建材产业链不完善,部分关键技术依赖进口。未来需进一步优化政策支持,强化运营监管,降低绿色开发成本,推动绿色建筑与房地产经济深度融合。

3 绿色建筑与房地产经济绿色发展的必要性

3.1 环境保护与资源节约的需求

(1) 建筑业与房地产业是资源消耗和环境污染的重点领域。建筑业在施工过程中消耗大量钢材、水泥等建材,产生的建筑垃圾占城市固体废物总量的30%以上,同时伴随扬尘、噪音等污染;房地产业的土地开发易破坏地表生态,传统建筑运营阶段的能耗占社会总能耗的20%以上,对水资源、能源的过度依赖加剧了资源紧张。(2) 绿色发展是破解资源环境约束的关键路径。通过推

广绿色建筑技术,可降低建筑能耗50%以上,减少水资源消耗30%以上,同时通过循环利用建材、保护生态用地,实现经济发展与生态保护的协调,是落实“双碳”目标、推动可持续发展的必然选择。

3.2 提升行业竞争力的需要

(1) 绿色建筑通过优化户型设计、改善室内环境质量(如新风系统、低甲醛建材)、降低生活成本(如节能家电、光伏供电),显著提升房地产项目的居住体验与品质,成为差异化竞争的核心卖点。数据显示,绿色建筑项目的销售速度较普通项目快15%-20%,溢价空间可达5%-10%。(2) 绿色发展倒逼行业从“粗放式开发”向“精细化运营”转型。房企需整合绿色技术研发、绿色供应链管理、智慧运维等能力,推动产业链上下游企业升级技术与管理模式,提升全行业的创新力与抗风险能力,适应高质量发展的市场需求^[2]。

3.3 响应国家政策与法规的要求

(1) 国家层面持续强化政策引导,将绿色建筑纳入新型城镇化建设、乡村振兴等战略布局,出台《绿色建筑评价标准》《城乡建设领域碳达峰实施方案》等文件,明确到2025年新建建筑中绿色建筑占比需达到100%,推动房地产经济向低碳化转型。(2) 相关法规形成“约束+激励”的双重机制:一方面,对新建建筑执行强制性节能标准,禁止使用高耗能建材,将绿色建筑指标纳入土地出让条件;另一方面,通过财政补贴、税收减免、容积率奖励等措施,降低房企绿色开发成本,同时将绿色信贷、绿色债券等金融工具向达标项目倾斜,倒逼行业主动践行绿色发展理念。

4 绿色建筑与房地产经济绿色发展的主要途径

4.1 加强绿色建筑技术创新与研发

(1) 提高绿色建筑材料与施工技术的科技含量是技术创新的核心。需加大对低碳建材的研发投入,如推广再生骨料混凝土、低碳钢材、植物基保温材料等,降低建材生产阶段的碳排放;在施工技术上,突破模块化建造、3D打印建筑、智能装配式施工等关键技术,减少现场作业带来的资源浪费和污染。同时,推动建筑节能技术升级,研发高效光伏建筑一体化组件、地源热泵等可再生能源利用技术,提升建筑运行阶段的能源利用效率^[3]。(2) 推动绿色建筑技术的产业化与规模化应用是实现技术价值的关键。通过建立产学研用协同创新平台,促进科研成果向实际生产力转化,例如将实验室研发的新型节能门窗、智能能效管理系统纳入房企供应链体系;政府可通过设立绿色技术产业化基金、建设示范项目等方式,降低技术应用成本,鼓励房企批量采用成熟绿色技

术,形成“技术研发-试点应用-规模推广”的良性循环,逐步降低绿色建筑的增量成本。

4.2 完善绿色建筑标准体系与评估机制

(1) 建立科学合理的绿色建筑评价标准需兼顾系统性与适应性。标准应覆盖建筑全生命周期,从规划设计、施工建设到运营维护均设定明确指标,既包含节能率、水资源循环利用率等硬性指标,也纳入生态景观融合度、室内空气质量等软性要求;同时,需结合不同气候区、不同建筑类型(如住宅、商业、公共建筑)制定差异化标准,避免“一刀切”,例如北方地区侧重冬季保温技术评价,南方地区强化夏季通风与遮阳设计考核。(2) 完善绿色建筑评估与认证流程需注重专业性与公信力。引入第三方评估机构,采用数字化评估工具(如BIM模型能耗模拟、物联网实时监测数据)提高评估准确性;简化认证流程,推行线上申报与审核,降低企业认证成本;建立动态评估机制,对已认证项目进行定期复查,确保其运营阶段持续符合绿色标准,避免“重认证、轻运营”现象。

4.3 优化房地产项目规划与设计

(1) 强化绿色理念在房地产项目规划与设计中的应用需贯穿全流程。在项目选址阶段,优先选择生态敏感区外的地块,避免占用耕地、湿地等优质生态资源;规划阶段注重土地集约利用,提高容积率的同时保留足够的绿色开放空间,构建“建筑-绿地-水系”复合生态系统;设计阶段融入被动式设计策略,如通过建筑朝向优化实现自然采光通风,减少对空调、照明设备的依赖,从源头降低能耗需求。(2) 提升房地产项目的生态环保性能与居住舒适度需实现功能与生态的统一。在环保性能上,推广雨水花园、透水铺装等海绵城市技术,增强项目的防洪排涝能力;设置建筑废弃物回收点,建立社区资源循环系统。在居住舒适度上,通过优化户型设计提升空间利用率,采用隔音建材减少噪音污染,配备智能新风系统保障室内空气质量,使绿色建筑既符合生态要求,又满足居民对高品质生活的需求^[4]。

4.4 加强行业监管与政策引导

(1) 建立绿色建筑与房地产经济绿色发展的监管体系需实现全链条覆盖。在土地出让环节,将绿色建筑等级要求纳入出让条件;施工阶段通过智慧工地平台监控扬尘、噪音、建筑垃圾处理等情况;销售阶段要求房企公开项目绿色性能指标,禁止虚假宣传;运营阶段依托物联网技术对建筑能耗、环境质量进行实时监测,确保各项绿色承诺落到实处。同时,建立失信惩戒机制,对违反绿色标准的企业进行公示并限制其市场准入。(2) 制定和完善相关政策法规,推动行业绿色发展需形成激励与约束并重的机制。在激励方面,对获得高等级绿色认证的项目给予容积率奖励、税收减免(如房产税、增值税优惠)、绿色信贷贴息等;将绿色建筑纳入政府采购目录,优先采购绿色办公用房、保障房项目。在约束方面,制定强制性绿色建筑标准,明确新建建筑的最低绿色等级要求;限制高耗能建材的生产与使用,逐步淘汰不符合环保要求的施工工艺。通过政策组合拳引导房企主动践行绿色发展理念,推动房地产经济向低碳化、可持续化转型。

结束语

建筑与房地产经济的绿色发展之路,既是对当前环境挑战的积极回应,也是对未来美好生活的坚定承诺。在这条道路上,我们通过技术创新和政策引导,不断推动行业向更高效、更环保、更可持续的方向发展。让我们携手共进,继续深化绿色建筑实践,促进房地产经济的绿色转型,为实现人与自然和谐共生的美好愿景,贡献我们的智慧和力量,共创建筑与房地产的绿色未来。

参考文献

- [1]孙红才.建筑与房地产经济绿色发展研究[J].中国市场,2022,(05):34-35.
- [2]刘增玉.建筑与房地产经济与生态经济的互动性机制研究[J].财经界(学术版),2020,(14):128-129.
- [3]许艳.基于绿色经济理念下建筑与房地产经济可持续发展研究[J].经济研究导刊,2020,(16):156-157.
- [4]宋雪明,李成海.分析建筑与房地产经济及建筑企业发展的趋势[J].居业,2020,(12):172-173.