

建筑与房地产经济绿色发展探究

朱庆华

安徽省安庆市太湖县房地产管理中心 安徽 安庆 246400

摘要:为解决当前建筑与房地产项目耗能过大,不符合绿色可持续发展要求的问题,开展建筑与房地产经济绿色发展研究。通过设计建筑与房地产经济绿色发展目标、选择建筑与房地产经济绿色施工技术、科学合理选择低碳环保建筑装饰材料,提出一种全新的绿色发展思路。通过相关分析证明,新的绿色发展思路在实际应用中能够有效降低建筑与房地产建设项目的耗能,促进其向着绿色环保的方向转型,对于保护自然生态环境,实现能源合理利用和各类资源的循环利用而言,都具有十分重要的意义。

关键词:绿色经济;建筑经济;可持续发展

引言:目前,我国建筑业正处于快速发展的阶段,并且带来了可观的经济效益,在市场中的地位越来越重要。但是,在快速发展的过程中内在问题日益凸显,导致建筑业的发展面临困难。除了最大限度地提高经济效益外,建筑业的发展还应该考虑如何实现绿色经济,特别是在那些积极倡导绿色经济和生态环境保护概念的国家中,绿色概念应该与建筑业的发展和良性的相互作用有机地结合在一起,促进建筑经济的可持续发展。因此,本文从绿色经济概念的角度阐述了建筑经济的可持续发展^[1]。

1 绿色建筑经济概述

1.1 绿色建筑经济概念

绿色建筑经济将建筑施工作为中心,把低碳生态的理念应用到全部的过程和单元中,加强建筑生态保护和应用,从而提高建筑施工效果,重点是改善当前技术和研发的情况,实现资源的循环利用,有效预防给环境产生严重的危害与影响。因此,绿色建筑经济要从空间、时间方面出发进行设计,把绿色建筑理念全面应用到建设项目中,保证不会给环境产生任何的影响。以建筑物全寿命周期作为标准,促进耐久性的提升,延长使用寿命。

1.2 绿色建筑经济的发展现状

绿色建筑是一种以可持续发展为核心的经济发展方式,是以环保概念为依据,以建筑施工为运作方式的过程,可以实现绿色经济的发展。大力发展绿色经济不仅可以减少能源和资源的消耗量,还可以促进节能及环境保护等行业的发展,是十八届五中全会精神的重要体现,符合《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》中“经济、适用、绿化、美观”的发展战略要求。虽然目前环保建设已有重大进

展,并取得明显成效,然而,当前生态环境问题不断增加,而我国的生态资源匮乏、经济发展与生态保护的冲突愈演愈烈,因此,深化发展绿色建筑,既能缓解当前的经济发展与环境问题,又能改善当前的社会发展状况。

2 我国绿色建筑经济发展问题

2.1 绿色建筑经济相关技术支持不足

21世纪初期,我国就提出了以绿色建筑作为可持续发展的战略目标。建筑产业在这段时间里,从绿色建材生产、绿色建筑施工、环保审核、循环利用等方面入手,逐步探索出绿色建筑的发展方式。然而,由于技术水平较低,建设项目缺少节能、高效、环保的材料,同时,在建设中又缺少科学的管理体制,导致资源利用率达不到预期目标;同时国内的建设市场因市场制度的缺陷,使得工程项目成本核算、成本审核和后期控制等方面都缺乏精确的制度,绿色建筑的概念并没有真正的深入人心,建筑产业的发展依然停留在高投入高消耗的阶段,并不注重经济的发展,导致绿色建筑经济流于形式。

2.2 缺乏科学有效的评价激励机制

当前绿色建筑经济的估值机制通常分为五个步骤,仅基于采用评价机制,并且相对不完整。第一步是提交包含基本建筑材料和施工过程的申请;第二步是正式检查,其中对申请材料进行了现场检查;第三步是支付审查费;第四步是审查绿色建筑,专家将对该建设项目进行联合审核;第五步是提供审核意见并解释结果。从以上过程可以看出,绿色建筑评价机制相对简单,对不合格者没有指导性概念。完整的评估机制需要评估和多次评估后的反馈,但是绿色建筑评估机制只是评估的简单解释。此外,虽然政策支持绿色经济的积极发展,但地方政府和企业没有实施绿色建筑经济的真正的激励机制。马斯洛的五个主要需求对绿色建筑经济的激励作用无法满

足, 评估和激励机制仍然存在不足和缺陷。

2.3 开发绿色建筑的成本较高

绿色建筑开发成本增加是现阶段房地产企业面临的主要问题。房地产企业在规划和设计绿色建筑的过程中需要考虑到保护环境和节约资源等因素, 因此也加大了设计的难度, 增加了开发绿色建筑的成本。同时在开发绿色建筑项目的过程中, 会增加采购设备费用和数量, 影响了施工单位的收入, 也降低了工作积极性。在绿色建筑的售价中也可以体现出成本的增加, 现阶段绿色建筑理念已经深入人心, 如果提高售价就会影响到房地产企业的市场竞争力, 尤其是在房价不高的地区, 绿色建筑的增量成本占总房价的比例较高, 加大了房地产企业的投资风险。

2.4 风险防范意识欠缺

大多数的房地产企业只关注自身的发展, 却忽视了其发展中存在的潜在风险问题, 导致许多房地产企业在面对风险时束手无策, 从而导致了巨大的损失。因此, 房地产开发企业将需要对其进行风险控制, 以保证其健康发展。

3 绿色经济理念下建筑经济可持续发展策略

3.1 大力发展绿色建筑经济技术

绿色建筑经济技术主要研究对象是绿色建筑技术服务、绿色建筑制造业和辅助服务业。从经济角度来看, 规划、设计技术、认证技术和研发技术是技术服务行业中建筑工程项目的基础, 对绿色建筑经济具有重大影响。下一步, 绿色建筑制造业的经济技术主要从建筑物的建造、建筑材料的制造和相关设备的制造开始, 并从硬件设备提供技术支持。相关的支持服务行业, 首先是建筑环境管理, 其次是能源服务, 最后是与建筑经济相关的金融、贸易和培训经济。从以上分析可以看出, 绿色建筑经济的积极发展可以促进其他经济的发展。只有完成上述各种类型的经济发展, 才能促进绿色建筑经济的发展。

3.2 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%^[2]。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值达到几十亿美元, 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^[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^[4]。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。

3.3 科学合理选择低碳环保建筑装饰材料

在明确建筑与房地产经济绿色施工技术后, 还应当对各类低碳环保建筑材料进行合理选择。设计人员在对应一项建筑与房地产项目设计时, 应当合理选取所需的低碳装饰材料。首先, 选择加工工艺相对简单的天然建筑装饰材料, 以此在确保装饰材料具备良好使用寿命的同时, 实现对材料的反复利用和循环使用, 充分满足绿色低碳的要求^[5]。其次, 在选择装饰材料时应当充分遵循材料的自然特性, 一方面能够设计出更具自然风格的建筑作品; 另一方面又能够确保项目的绿色环保性, 降低甚至避免后续施工中对周围环境造成的污染影响。同时, 绿色装饰材料不会对用户身体造成不利影响, 以此能够大幅度提升人们日常生活的环境。最后, 还可选择具有一定节能特性的高科技装饰材料, 通过对这一类装饰材料的选择, 充分发挥其节能、绿色、低碳的功能, 进一步扩大建筑装饰材料的应用功能, 也能够促进建筑与房地产项目的智能化发展。

3.4 增强风险防范意识

基于建筑企业的自身特殊性, 这也启示企业需要加强对内部资金流动的管理以及对人员安排的管理, 管理人员在执行决策的过程中, 也需要对相关产品决策进

行有效衡量,在不同阶段对资金的支出与预算都应该详细反映在账面上,对大额金额的不确定性也需要及时核查。对生产周期较长,环节较为复杂的工程项目更应该严格把控成本,将成本管理放在首位。加强对关键要素资金预算的管理,不仅要在前期做好资金规划,还需要在后期执行过程中对每一项原材料的购买、工程项目的支出详细规划,在保证材料质量的前提下挑选预算中的材料。在签字确认时,要求采购部门根据产品具体收据签字确认,同时还需要财务部门盖章确认作为依据,防止内部舞弊发生。在对风险管理的过程中,也需要企业对未知风险进行划分确认,做出合理的风险预警机制将未知风险控制在前。比如资金需求量这一关键要素,就需要进行风险管理,无论会面临资金不足还是过剩的问题都应该有预备方案应对风险。除此之外,还应该对资金使用过程中的成本有效管理,要注意成本节约,同时也应保证工程进度,控制完工时间,提升工程质量。

3.5 政府加强宏观调控

绿色建筑经济的可持续发展离不开政府的控制。为了实现绿色建筑的可持续发展,政府要充分认识自己的作用,统筹规划绿色建筑的发展,细化管理,完善相关的法律法规,规范建筑业的工作流程,为绿色建筑发展提供更多的支持。在项目设计阶段,政府应加强对绿色建筑的技术管理,加强对新技术的市场监控,确定节能和环境保护的总体目标,为绿色建筑的发展提供必要的指导。加强对建筑行业的环保技术应用,并在国家的大力指导下加强对建材的研发和应用,为建筑行业的可持续发展提供源源不断的活力。应加强对太阳能、浅层地热等清洁、可再生资源的利用,推动多能量补充地区分布式能源系统的推广,争取城市可再生能源建设比重达到65%以上,太阳能建材集成应用项目面积不小于8000000m²[6]。与此同时,政府部门要进一步加强建筑节能监控系统的研究,将医院、高校、宾馆、商场等公用、高耗能的建筑物全部列入监控系统,为行业监管、节能服务、节能改造等方面提供科学的支持和参考。

3.6 加强利益双方的联系

从性质上来看,绿色建筑在市场经济环境中属于一种商品,从生产到消费都需要有不同利益主体来支持,相关利益主体一起组成了一个比较完整的产业链条[7]。这个产业链条中包括设计机构、研发机构、产品供应商、建设机构、金融机构、消费者和媒体等,在绿色建筑这种高度集成的系统中都起到重要性作用,会影响绿色建筑的发展。只有对这些利益主体进行统一,才能完善绿色建筑市场运行体制,因此相关利益主体需要相互配合,积极参与到绿色建筑中去[8]。

结束语:随着我国当地房地产市场的不断发展,建筑业的发展也在慢慢转型。绿色建筑是基于可持续发展基础的节能经济建筑。因此,政府在了解绿色建筑经济的基础上,研究和理解中国绿色建筑经济的弊端,从根本上结合绿色建筑经济的发展与近况,准确管理绿色建筑的基本方式。增大绿色技术和绿色材料的开发和应用将为中国现行的绿色建筑经济市场体系,技术支持、政策支持,评估和激励体系创造一个更良好的环境,这样可以从根本上有效地推动绿色建筑经济的发展,为促进中国房地市场经济提供参考方案。

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,2020(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):204-205.
- [5]熊建辉.中国绿色建筑与设计施工体系研究[J].住宅与房地产,2021(34):45.
- [6]冯俊.房地产要走绿色发展之路[J].中国房地产,2020(11):22-23.
- [7]牟连英.绿色建筑经济可持续发展策略研究[J].建筑工程技术与设计,2020(15):3620.
- [8]王尧,文卉卉.绿色建筑经济可持续发展策略研究[J].中国市场,2021(34).