

# 绿色建筑推广对房地产经济转型的驱动效应

吕东哲

郑州大学第二附属医院 河南郑州 450000

DOI:10.32629/ems.v8i3.18716

[摘要] 现如今,我国的房地产行业有了很大进展,房地产的经济也越来越先进。在房地产开发过程中,企业往往更看重绿色建筑投资回报,项目带来的经济效益是否可观,直接决定了房地产项目能否顺利开发。本文通过提升资产价值、优化资源利用、重塑市场供需与推动产业升级等方式,带动房地产经济从规模扩张向质量效益进行转变。研究表明,绿色建筑不仅促进了技术与管理创新,也增强了行业抗风险能力,为房地产市场持续健康发展提供了新动能。

[关键词] 绿色建筑; 房地产经济; 转型驱动; 可持续发展

当前,在全球气候变暖背景下,社会开始推行低碳经济理念。房地产行业是我国经济发展中的支柱产业,也是高耗能、高污染、高碳排放的典型代表。但随着市场环境变化,传统模式面临了一些现实挑战,绿色建筑开始逐渐走向主流,被作为行业转型的重要突破口。绿色建筑强调节能、环保与可持续性,其推广不仅是技术层面的革新,更对房地产经济价值创造逻辑、产业组织形态及市场竞争格局产生深远影响。

## 一、绿色建筑的政策引导与市场机制耦合

随着大家的环保意识提升与消费观念的转变,市场对健康、舒适、低能耗居住空间的需求逐渐开始增强。政策引导

降低了绿色技术的早期应用成本,而市场认可则提升了其长期收益,二者共同促使房地产企业开始主动布局。不同政策工具与市场反应的对应关系及其对企业行为的影响路径,可归纳如表1所示。这种清晰的融合机制使绿色建筑从概念逐步走向实实在在的项目落地,成为企业塑造品牌、获取竞争优势的有效方式。

## 二、绿色建筑驱动产业链价值重塑

绿色建筑的普及改变了房地产相关产业链的结构与价值分配,它则强调材料环保、工艺精细与全生命周期管理,导致了产业链各环节价值关注点也发生了转移,主要变化对比如表2所示。

表1 绿色建筑主要政策工具、市场反应与企业行为对应表

政策工具类型	典型措施举例	产生的市场信号与反应	引导企业行为转变
强制性标准	建筑节能设计标准; 绿色建筑基本级强制要求	设定行业准入门槛, 淘汰落后技术产品; 创造对达标材料与技术的稳定需求。	为满足合规要求, 被动进行技术采购与方案调整。
评价标识制度	一星、二星、三星绿色建筑评价标识	为建筑性能提供权威认证, 形成市场差异化标签; 高星级标识成为资产增值符号。	为追求品牌溢价和资产价值, 主动优化设计以获取更高星级认证。
财政激励措施	绿色建筑容积率奖励; 税费减免; 专项资金补贴	直接降低项目增量成本, 改善项目经济账; 提升绿色项目的投资吸引力。	从成本收益角度积极算账, 将绿色建筑作为提升项目利润率的选项。
金融支持政策	绿色信贷优惠; 绿色债券支持	降低融资成本, 提供长期资金支持; 引导资本偏好绿色资产。	促使企业从融资端考虑绿色转型, 将ESG表现纳入发展战略。

表2 传统建筑与绿色建筑产业链核心价值关注点对比

产业链环节	传统建筑模式下的核心关注点	绿色建筑模式下的核心关注点	带来的变革与机遇
上游(材料/技术)	价格低廉、供应稳定、符合国标。	环保性能(低碳、循环)、节能效率、健康安全、数据可追踪。	驱动建材行业技术升级与产品创新, 催生高性能材料、智能设备等新兴细分市场。

中游(设计/施工)	设计出图速度、建安成本控制、施工周期。	多专业协同(集成设计)、性能模拟优化、精细化施工、过程数据管理。	推动BIM技术普及与咨询服务业发展,要求施工企业提升技术管理能力与产业工人技能。
下游(运维/服务)	基础物业安保、应急维修、费用收缴。	能源系统精细化管理、室内环境品质监测、设备预防性维护、碳数据管理。	物业管理服务价值大幅提升,衍生出能源审计、合同能源管理、智慧运维平台等专业服务新赛

### (一) 上游材料与技术创新

绿色建筑传导至产业链上游,对建筑材料与技术供给端产生了明确的改革压力。这种驱动通过日益严格的绿色建筑评价标准与节能设计规范,转化为对具体产品性能的硬性要求。例如,对外墙保温材料的防火与耐久性、对门窗的节能系数、对混凝土的再生骨料掺入比例等,都有了更细致的规定。而传统的建材生产企业不能再满足于生产标准化产品,必须投入资源进行研发,生产出具有更低导热系数、更高回收含量或更低碳足迹的新型材料。同时,光伏建筑一体化构件、高效能热泵、智能照明与能耗监测系统等,也从可选配件逐渐变为设计标配,带动了一个专注于建筑绿色技术的细分产业板块的成长。这种上游的革新是基础性的,它为整个绿色建筑的价值实现提供了物理载体与技术可能,也提升了建材行业本身的技术门槛。

### (二) 中游设计与施工整合

在以往的模式中,设计院一般完成图纸后,施工方按图作业,两者沟通往往只是进行技术交底,容易造成设计意图在施工中走样,特别是复杂的节能构造与系统集成难以实现。而绿色建筑推崇的集成化设计,要求建筑师、结构工程师、设备工程师以及绿色建筑咨询顾问从方案阶段就协同工作,共同模拟和优化建筑的能耗、采光与通风性能。这种协作通常会依靠建筑信息模型等数字化工具,确保设计信息能够完好无损的传递到施工阶段。在施工层面,需要对施工工艺、材料堆放、废弃物管理都提出精细化管理要求,以保证绿色设计目标落到实处,这就导致设计机构不得不提升自己的技术咨询能力,施工企业也必须培养掌握绿色施工技术的产业工人与管理团队,从而提升整个建造环节的技术含量。

### (三) 下游运维与服务延伸

绿色建筑的真正价值,很大程度上需要在长达数十年的运营使用阶段才能体现的,这直接提升了产业链下游——运维与服务板块的战略重要性。一栋获得绿色认证的建筑,如果在运营中管理粗放,它的节能、节水等设计指标将无法实现,导致资产贬值。所有,专业的物业管理的职责需要对能

源系统的精细监控、设备的预防性维护、室内环境质量的持续保障以及绿色生活方式的引导。这就催生了对能源审计、合同能源管理、智能化运维平台等专业服务的市场需求。

### 三、绿色建筑提升资产价值与市场竞争力

在微观层面,绿色建筑的价值是通过具体的经济路径,直接转化为房地产项目更强劲的市场竞争力与更稳健的资产价值。这种提升是成本结构优化、风险抵御增强以及品牌内涵升华共同作用的综合体现。

#### (一) 降低长期使用成本

绿色建筑对资产价值的提升,最直接的方式是对建筑全生命周期经济性的系统性优化,重构了项目的成本结构,将传统模式下的高昂运营支出变成为可预见的长期收益。

在初始投资阶段,为了达到更高的节能、节水标准,采用高性能围护结构、高效暖通空调设备及太阳能光伏系统等,确实会产生一定的增量成本,幅度通常在每平方米百分之三至百分之八之间。然而,这部分初期投入不是简单的成本增加,而是一项产生长期稳定回报的资本性支出。通过精细化、模拟驱动的设计,绿色建筑能够大大降低运营阶段的能源消耗。比如达到国家二星级及以上标准的绿色建筑,其全年能耗可比现行国家节能标准再降低百分之二十至四十,这意味着在建筑数十年的使用周期中,将节省一笔巨大的能源开支。

同时,通过采用节水器具、建立雨水回收与中水回用系统,可节约用水量百分之三十以上,进一步削减了日常运营成本。对于终端使用者——无论是购房业主还是租赁企业——这种成本节约就是每月更低的物业能耗费用,对于持有资产的投资者而言,更低的运营支出意味着更高的净运营收入和更出色的投资回报率。市场决策逻辑正因此发生变化,越来越多的机构投资者和理性购房者开始采用全生命周期成本分析法作为决策工具。该方法综合考虑初期建设成本和未来数十年的运营、维护乃至拆除成本。

#### (二) 增强资产韧性与溢价能力

在房地产市场的估值体系中,绿色建筑正逐渐变成为抵御风险、保障价值的核心属性。具备权威绿色建筑标识的物

业,在租赁市场和二手交易中表现出明显的绩效优势。在同类地段和品质下,绿色认证写字楼和住宅的租金溢价和销售溢价可达一定百分比,其出租率和去化速度也往往领先。这种溢价能力的背后,是资产韧性的增强。一方面,在双碳政策背景下,高耗能建筑可能面临未来碳税、改造要求等政策风险,而绿色建筑则提前规避了合规成本,其资产未来流通过程中的政策风险更低。另一方面,随着ESG投资理念成为主流,机构投资者和基金在配置资产时,明确将绿色认证作为重要的筛选标准,这为绿色资产带来了更稳定、更庞大的长期资本需求,提升了在市场波动期的抗跌性。

### (三) 塑造差异化品牌形象

开发企业通过投入资源打造获得高星级认证的绿色标杆项目实际上是向市场传递了一组强有力的信号。这组信号包含了企业对建筑物理品质与居住健康的切实承诺,展现了其履行环境社会责任的长期决心,也彰显了团队前瞻性的技术与管理能力。当消费者面对众多选择时,一个经过权威认证的绿色项目,比单纯的概念宣传更具可信度,能够更好的吸引那些注重生活品质、关注健康与可持续发展的客户群体,在激烈的市场竞争中实现精准的筛选目的。

## 四、绿色建筑推动行业发展模式转变

绿色建筑的深入实践的影响正在从根本上重塑房地产行业的发展逻辑与商业模式。这种转变需沿着几个清晰的路径展开,推动行业告别旧有的模式。

第一,行业竞争的核心逻辑正发生位移。过去多年,行业的增长都是依靠资本杠杆的运用和土地规模的快速周转,比拼的是融资能力和开发速度。绿色建筑的推广,则将竞争焦点引向了建筑产品自身的物理属性与长期性能。企业若想打造真正具有市场认可度的绿色项目,就必须在建筑物理、环境工程、智能控制等领域进行扎实的技术积累,培养具备跨学科知识的专业团队,并对设计、采购、施工、运维全过程实施精细化的成本与品质管控,让行业的驱动力逐渐转向了资本、技术与管理的复合驱动,企业的核心竞争力更多地体现在它们的整合创新与精细化运营的能力上。

第二,企业的盈利模式与价值实现路径趋于多元化。传统开发模式主要追求的是快速的销售回笼资金。而绿色建筑由于具有更佳的长期性能,为持有和运营优质资产提供了经济上的合理性。开发商可以更有信心地将部分绿色建筑作为

持有型资产,通过长期稳定的租金收益和资产增值来获取利润,让企业逐步向“开发商+运营商”的角色演进,盈利来源扩展至持续的资产性收益和运营服务收入。助力行业减弱对销售市场的过度敏感,增强整体发展的稳定性。

第三,项目开发的着眼点从单一的建筑实体扩展到更广阔的空间与内容维度。绿色建筑理念强调与环境的和谐共生,这促使开发者在规划阶段就必须更加谨慎的考虑场地的生态保护、社区功能的混合布局、公共空间的营造以及绿色生活方式的引导。房地产项目也逐渐演变为融合居住、工作、休闲、社交功能的复合型可持续社区。这种开发导向,不仅提升了城市片区的空间品质与活力,也让房地产企业通过创造更大的社会与环境价值,赢得了更广泛的公众认同和政策支持,在商业利益与社会责任之间找到了更好的平衡点。

## 结论

综合来看,绿色建筑的推广是深刻驱动房地产经济转型的系统性力量。它通过政策与市场联动、产业链价值重塑、资产价值提升及发展模式转变等多重机制,推动行业告别对传统路径的依赖,而是以质量、效益和可持续性为核心的新发展阶段。这一转型过程虽然伴随了许多挑战,但无疑是房地产经济实现长期健康发展的必然选择。绿色建筑所倡导的理念与实践,正逐步将房地产行业引向一条更注重长期价值、更具韧性与创新活力的发展道路。

## [参考文献]

- [1]唐鑫. 房地产企业数字化转型对绿色发展的促进关系研究[D]. 重庆:重庆大学, 2024.
- [2]王翔. 绿色金融对绿色建筑发展的影响因素研究[D]. 天津:天津大学, 2023.
- [3]周成绩,侯其鹏. 装配式建筑在房地产行业的推广与应用[J]. 中国建筑金属结构, 2022(2): 144-146.
- [4]梁琪,孙素贞. 绿色可持续发展导向下房地产造价管理的技术与创新应用[J]. 中国图片(中英文), 2024(36): 145-146.
- [5]徐从蕾. 建筑与房地产经济绿色发展研究[J]. 大众标准化, 2024, (20): 121-122+125.

作者简介:吕东哲(1990.4),男,河南郑州,汉族,研究生,初级经济师,研究方向:建筑与房地产经济。