

低碳模式下房地产经济管理创新模式探讨

于佳楠

山西焦化设计研究院

DOI:10.12238/pe.v3i3.13598

[摘要] 针对全球气候变化与能源危机的严峻形势,发展低碳经济已成为全球共识。房地产行业作为能源消耗与碳排放的重点领域,其向低碳模式的转型迫在眉睫。本研究基于低碳经济与房地产行业的现状,分析了低碳模式下房地产经济管理面临的困境,并探究了房地产经济管理创新模式。分析发现,技术创新、经济激励、政策支持与企业管理协同合作是推动房地产行业低碳转型的关键。通过分析,文章旨在为房地产企业与相关部门提供决策参考,以促进房地产行业的可持续发展,为实现全球低碳目标贡献力量。

[关键词] 低碳模式; 房地产经济管理; 创新模式

中图分类号: F293.35 **文献标识码:** A

Exploration of Innovative Management Models for Real Estate Economy under Low Carbon Mode

Jianan Yu

Shanxi Coking Design and Research Institute

[Abstract] In response to the severe situation of global climate change and energy crisis, developing a low-carbon economy has become a global consensus. The real estate industry, as a key area of energy consumption and carbon emissions, is urgently transitioning to a low-carbon model. This study is based on the current situation of low-carbon economy and the real estate industry, analyzing the difficulties faced by real estate economic management under the low-carbon model, and exploring innovative models of real estate economic management. Analysis has found that technological innovation, economic incentives, policy support, and collaborative management of enterprises are key factors in promoting low-carbon transformation in the real estate industry. Through analysis, the article aims to provide decision-making references for real estate enterprises and related departments to promote the sustainable development of the real estate industry and contribute to the achievement of global low-carbon goals.

[Key words] low-carbon mode; Real estate economic management; Innovative Mode

引言

在全球变暖日益严重的形势下,发展低碳经济已经是各国实现可持续发展的必然趋势。房地产业是我国经济发展的重要支柱产业,对促进经济增长和改善人民生活水平发挥着举足轻重的作用。但是房地产业也是一个有着巨大的能源消耗和碳排放的行业。根据有关资料,在全国范围内,房地产行业所产生的碳排放量占全社会碳排放量已超过30%,其中城市中碳排放的60%来自于住宅维护功能。中国建筑能源消耗在整个社会能源消耗中所占比例高达40%,而其他发达国家的建筑能源消耗占全国总能耗的比例普遍在35%左右。随着我国“碳达峰、碳中和”等国家战略的实施,我国房地产业必然面临着向低碳模式转型,在此背景下开展房地产经济管理创新研究,既有利于节能减排,又有利于促进房地产业的可持续发展。在这一背景下,对我国低碳

模式下房地产经济管理的创新模式进行深入研究很有必要。

1 低碳经济与房地产行业的现状

在当前全球正大力应对气候变化问题的形势下,低碳经济已经成为主流趋势。为了推进低碳技术的研发和应用,带动产业结构的调整和升级,各国相继出台和执行了一系列的政策和举措。越来越多的企业把低碳理念与企业的生产和运营结合起来,通过节能减排和发展循环经济等方式减少自身的碳排放量,提高企业的竞争能力。

我国对发展低碳经济非常重视,已经明确了“碳达峰、碳中和”这一宏大的战略目标,同时还出台了一套详细的实施方案和政策举措。随着国家的大力扶持和指导,我国在发展低碳经济方面已经取得了明显的成效。2024年国内新能源汽车销量达到历史新高。绿色建筑和低碳交通等行业也在迅速发展^[1]。

随着社会经济的快速发展,房地产行业已成为国民经济的重要支柱产业。从规模来看,虽然由于宏观经济环境和政策调控等原因,我国的房地产开发投资增速出现了一定程度的放缓,但是整体的规模仍然很大。据国家统计局的资料显示,2024年一至十一月份,全国房地产发展投资104045亿元,较上年同期下降9.4%。全国商品房销售面积105638万 m^2 ,较上年同比减少7.3%。在市场需求方面,伴随着社会经济的发展和城镇化的不断加快,国民对住宅的需求由数量型转向质量型,对居住环境的舒适性、安全性和环保性要求越来越高。因此开发低碳房地产具有很大的市场潜力。

在低碳发展方面,我国一些房地产企业也在进行着积极的探索和尝试。比如恒隆地产已经公布了上海恒隆广场三期扩建工程的结构钢板和钢筋全部使用了近100%的低碳排放钢,这是我国第一个建筑结构几乎完全使用低碳排放钢的商业地产项目,其中低碳排放钢是由宝山钢铁股份有限公司供应,该举措使得钢材的碳排放总量比传统钢材减少了35%。招商蛇口在推进装配式建筑和装配式装修的推广,整合搭建招商蛇口低碳建造(LCCS)体系,组织编制《招商蛇口低碳建造体系技术标准》,将整个项目的碳排放量降低了50%。但是就整个行业而言,我国房地产业的低碳化发展还面临着许多难题,低碳技术的运用还不够深入,低碳地产项目的比例还比较低,离“双碳”的目标还有很大距离。

2 低碳模式下房地产经济管理面临的困境

2.1 技术层面的限制

研发和应用低碳技术对于推动我国房地产业的低碳转型具有重要意义。尽管我国房地产行业在建筑节能和新能源的利用上已有了很大的进步,但是仍然有许多关键的技术问题没有解决。比如在保温材料上,已有的保温材料在保温、防火和环境保护上很难做到很好地兼顾。有些保温材料虽保温性能良好,但是防火性能不佳,容易释放有害的物质,而有些环境友好的保温材料的保温性能却比较差。在新能源的应用中,技术和成本等因素使得太阳能、风能等可再生资源的应用受到制约。目前我国的太阳能光伏发电还存在着发电效率不高、设备造价高等问题。由于受地理位置、风速等因素的制约,风力发电在建筑行业中的大规模应用受到很大的限制。

同时低碳技术的集成应用能力不足也是亟待解决的问题。由于房地产项目包含多个环节及多个不同的专业,因此要想达到最优的低碳效果,就必须将不同的低碳技术进行有效地整合。但现有的不同低碳技术间存在着兼容性差、协调能力弱、缺少高效的技术集成平台与标准的问题,这使得低碳技术在工程实践中很难充分发挥优势。

2.2 经济层面的挑战

开发低碳住宅常常要求较多的资金投入。研发、引进与应用低碳技术都离不开大量的资金投入。比如使用新型的节能设备和环保材料就会使工程造价提高。有数据表明,新开发节能50%的低碳建筑,需要相应增加建设成本1000元/ m^2 左右;老住宅节能改造成本约为80-120元/ m^2 。同时低碳房地产

项目在运营管理过程中也需要投入更多的资金用于设备维护、能源监测等。

而对地产公司而言,成本的增长势必会导致盈利空间的减小,从而影响公司的整体收益。加之由于我国房地产市场本就竞争激烈,销售压力大,导致企业在开发低碳住宅方面存在很大的压力,进一步挫伤了地产企业的积极性。另外我国目前还没有形成一个较为完善的低碳房地产市场,因此居民对于低碳住宅的认识与接纳程度还比较低,只有少部分人肯付出高昂的代价购买,这也导致房地产企业很难通过涨价来转嫁成本,从而加重了企业的财务压力。

2.3 政策与法规层面的障碍

尽管我国政府已经出台了一系列的政策和举措来促进发展低碳经济,但是具体针对房地产行业的专项政策并不健全。

一方面,政策的针对性和可操作性有待提高。现有政策多为宏观层面的指导意见,缺乏具体的实施细则和配套措施,导致在实际执行过程中,企业难以准确把握政策要求,政策效果大打折扣。例如,在绿色建筑标识认证方面,认证标准不够细化,认证程序不够规范,存在部分企业为获取认证而弄虚作假的现象。

另一方面,政策的激励力度不足。目前,对房地产企业发展低碳房地产的激励政策主要包括财政补贴、税收优惠等,但补贴额度相对较小,税收优惠范围有限,难以充分调动企业的积极性。同时,对未达到低碳标准的房地产企业,缺乏有效的约束和惩罚机制,导致部分企业对低碳发展持观望态度。

2.4 管理层面的不足

房地产企业在管理理念和模式上,往往侧重于追求经济效益和项目规模,对低碳发展的重视程度不够。企业内部缺乏完善的低碳管理体系,没有明确的低碳发展目标和责任分工,导致在项目开发、建设和运营过程中,低碳管理工作难以有效落实^[2]。

房地产行业产业链较长导致了开发商、建筑商、供应商、物业公司等多个主体之间缺乏有效的沟通与协作机制。在低碳房地产项目实施过程中,由于各主体之间信息不对称、利益诉求不一致,容易出现相互推诿、协调困难等问题,影响项目的整体进度和低碳效果。例如,建筑商在施工过程中可能为了降低成本,不严格按照设计要求使用低碳材料;物业公司在运营管理过程中,可能忽视对建筑设备的节能维护,导致能源浪费。

3 低碳模式下房地产经济管理创新模式

3.1 技术创新模式

政府应增加对低碳技术的研发的投资力度,鼓励科研院所、高校和房地产公司进行产学研合作以共同推动房地产的低碳发展。政府可以建立专项研发经费,对一些重要的低碳技术如建筑节能、新能源利用和废物处理等进行研究和开发。比如为了解决目前太阳能光伏发电效率低、成本高等问题,要开展研发新型光伏材料和高效光伏转换技术^[3]。

政府应发挥主导作用,搭建低碳技术创新平台,推动低碳技术的交流和分享。平台需要整合国内外先进低碳技术资源,要能为房地产行业提供技术咨询、技术转让和技术培训等服务。在

此基础上,要鼓励企业将自己研发的低碳技术成果进行集中展示,促进企业间的技术交流和创新。

此外政府还应制订相关的相关标准与法规,指导房地产企业合理运用低碳技术。标准和规范应涵盖建筑设计、施工、验收等各个环节,明确低碳技术的应用要求和质量标准。例如制定《低碳建筑设计标准》,对建筑的朝向、采光、通风、保温等方面提出具体的设计要求。或者制定《低碳建筑施工质量验收规范》,加强对施工过程中低碳材料使用、施工工艺等方面的质量监管。

3.2 经济管理模式创新

经济管理模式的创新需要房地产企业完善低碳房地产的成本控制体系,通过优化项目规划、设计和施工流程,可以降低低碳房地产项目的建设成本。在项目规划阶段,通过合理布局建筑及充分利用自然采光和通风来减少对人工照明和空调系统的依赖。在设计阶段,通过采用标准化设计和模块化建造技术来提高施工效率,降低施工成本。

经济管理模式的创新也需要建立低碳房地产的价格形成机制,企业要综合考虑建筑成本、市场需求、环境效益等因素,合理确定低碳房地产的价格。政府可以通过价格补贴、税收优惠等政策手段,引导市场价格向有利于低碳房地产发展的方向调整。例如对购买低碳房地产的消费者给予一定的购房补贴,或者减免相关税费,提高消费者对低碳房地产的购买意愿。或者对开发低碳房地产的企业,给予税收减免或财政贴息,降低企业的开发成本,从而使企业能够以更合理的价格销售低碳房地产^[4]。

金融机构应加大对低碳房地产项目的信贷支持力度,开发针对低碳房地产项目的特色金融产品。如绿色信贷可以为低碳房地产项目提供专项贷款,给予较低的贷款利率和较长的贷款期限,降低企业融资成本。绿色债券则可以通过发行债券的方式,为企业筹集长期资金,满足项目开发和运营的资金需求。政府还可以通过设立引导基金、提供政策支持等方式,引导社会资本投向低碳房地产项目,促进低碳房地产行业的发展。

3.3 政策与法规支持模式

制定和完善针对房地产行业的低碳政策和法规体系,明确房地产企业的低碳责任和义务。政策法规应涵盖土地供应、项目审批、建设标准、运营管理等各个环节,形成全方位的政策支持与约束机制。例如在土地供应环节,对开发低碳房地产项目的企业给予优先供地、土地出让金优惠等政策支持。在项目审批环节,简化低碳房地产项目的审批流程,提高审批效率。在建设标准方面,明确规定新建建筑的低碳指标要求,对不符合标准的项目不予审批通过。

加强政策的执行与监管力度,确保政策法规的有效落实。建立健全政策执行监督机制,加强对政府部门和房地产企业执行政策情况的监督检查。对违反政策法规的企业,依法予以严肃处罚;对执行政策不力的政府部门,进行问责。例如成立专门的低碳房地产政策执行监督小组,定期对房地产项目进行检查,对发

现的违规行为及时进行处理。

加大政策的宣传与引导力度,提高房地产企业和消费者对低碳政策的认知度和理解度。通过举办政策解读会、培训讲座、媒体宣传等方式,广泛宣传低碳房地产政策法规的重要意义和具体内容,以此增强企业和消费者的低碳意识,引导企业积极开发低碳房地产项目,也吸引消费者主动购买低碳房地产。

3.4 企业管理与合作模式创新

房地产企业应树立低碳发展理念,将低碳管理纳入企业战略规划,明确企业的低碳发展目标和行动计划。建立健全企业内部的低碳管理体系,设立专门的低碳管理部门或岗位,负责制定和实施企业的低碳管理措施,加强对项目全过程的低碳管理。

同时要加强房地产企业与上下游企业之间的合作与协同创新,共同推动低碳房地产产业链的发展。企业可以与建筑材料供应商合作,研发和使用低碳环保材料。也可与建筑设计单位合作,优化建筑设计,提高建筑的节能性能。例如房地产企业与节能门窗供应商合作,共同研发新型节能门窗产品,并在项目中推广应用;与建筑设计单位合作,开展绿色建筑设计竞赛,提高建筑设计的低碳水平^[5]。

企业要积极参与行业协会和社会组织的活动,加强与同行企业之间的交流与合作。通过行业协会和社会组织,企业可以共同探讨低碳发展的经验和问题,制定行业自律规范,推动行业整体的低碳转型。

4 结语

在全球低碳经济发展的大趋势下,房地产行业向低碳模式转型是实现可持续发展的必然选择。在未来的发展中,房地产企业应积极响应国家低碳发展战略,加大创新投入,不断探索适合自身发展的低碳经济管理模式;政府部门应进一步完善政策法规体系,加强政策支持与引导,为房地产行业的低碳发展创造良好的政策环境。只有政府、企业和社会各方共同努力,才能实现房地产行业的低碳转型,为应对全球气候变化、实现经济社会的可持续发展做出积极贡献。

[参考文献]

- [1]王仁雷.低碳经济形势下房地产经济绿色可持续发展研究[J].中国产经,2024,(21):170-172.
- [2]魏静.低碳模式下住宅房地产经济管理创新分析[J].居舍,2024,(31):137-140.
- [3]刘婷.低碳经济背景下房地产绿色发展新思路探讨[J].中国科技投资,2024,(30):47-49.
- [4]周洁.低碳经济视角下房地产行业可持续发展策略研究[J].企业改革与管理,2023,(20):165-167.
- [5]刘文杰.低碳模式下建筑与房地产经济管理的创新[J].现代企业文化,2023,(22):157-160.

作者简介:

于佳楠(1987--),女,汉族,山西省临汾市洪洞县广胜寺镇人,本科,中级经济师,研究方向:工程造价。