

# 绿色建筑经济效益对房地产开发的影响

秦路华

山西八建集团有限公司

DOI:10.12238/cj.v1i1.5377

**[摘要]** 建筑行业的飞速发展为我国城市化建设水平的日益提高奠定了坚实的基础;人们对高质量生活的日益期盼为绿色建筑的发展注入了源源不断的活力。这就要求我国房地产企业将绿色建筑与经济发展形成一个有机和无缝的对接,一方面推动企业走环保、智能、国际化的道路,另一方面促进建筑走低碳化、绿色化、节能化道路。因此,本文针对我国国内目前房地开发现状进行了浅要分析,探讨了绿色建筑的内涵以及经济效益,研究了绿色建筑经济效益对房地产开发的影响,提出了房地产开发未来的发展方向,以为建筑行业更好的发展奠定一定理论基础。

**[关键词]** 绿色建筑;经济效益;房地产开发;发展方向

**中图分类号:** S26 **文献标识码:** A

## The Impact of Green Building Economics on Property Development

Luhua Qin

Shanxi No.8 Construction Group Co., Ltd

**[Abstract]** The rapid development of the construction industry has laid a solid foundation for the increasing level of urbanisation in China; people's increasing expectation of a high quality of life has injected a constant stream of vitality into the development of green buildings. This requires China's real estate enterprises to form an organic and seamless docking between green building and economic development, on the one hand promoting enterprises to take the road of environmental protection, intelligence and internationalization, and on the other hand promoting buildings to take the road of low carbon, green and energy saving. Therefore, this paper makes a shallow analysis of the current situation of real estate development in China, discusses the connotation of green building and its economic benefits, studies the impact of the economic benefits of green building on real estate development, and puts forward the future development direction of real estate development, with a view to laying a certain theoretical foundation for the better development of the construction industry.

**[Key words]** Green Building; Economic Benefits; Real Estate Development; Direction of Development

### 引言

近年来,随着全球能源领域专业报告的不发布,越来越多的国内外专家学者得出统一的结论,人类是造成全球增温的主要原因,即人类需加强、加快和持续推进温室气体减排,尽快实现净零排放。为积极应对全球能源发展趋势,我国出台了相应顶层设计文件,制定了相关行动方案。作为最有减碳潜力之一的建筑行业,积极采用绿色建筑也成为了房地产企业的重点发展方向。

不断出台的利好政策为我国建筑行业发展奠定了坚实的基础,市场化经济的不断发展也为房地产企业的竞争提供了更为公开、公平、公正的环境。作为我国的支柱产业,现阶段房地厂开发不仅应考虑盈收以及提升城市化建设水平等方面,还应更多的关注绿色建筑材料的应用、绿色施工技术的推广等方面,

更好的推动建筑行业可持续发展。

绿色建筑通常需要建筑企业合理的利用土地、能源等资源,并最大程度的使用环保材料与节能工艺,以此达到节能减排的作用,减少对环境所带来的不利影响。然而,房地产开发通常更多的关注投资回报率,这就要求在房地产企业做好绿色生产与建筑收益之间的平衡。

因此,本文针对我国国内目前房地开发现状进行了浅要分析,探讨了绿色建筑的内涵以及经济效益,研究了绿色建筑经济效益对房地产开发的影响,提出了房地产开发未来的发展方向,以为建筑行业更好的发展奠定一定理论基础。

### 1 绿色建筑的内涵及必要性

#### 1.1 绿色建筑的内涵

绿色建筑通常是指在建筑的全生命周期内,包括施工设计、

施工进行以及开发运营阶段,通过环保材料与节能技术的应用,最大程度降低或避免对环境产生不利影响。其特点主要有以下三个方面:

一是节能环保。绿色建筑通过利用可再生能源进行能源生产,降低能源消耗水平;同时合理利用土地资源,采用环保材料,并对废水等生产垃圾进行回收,降低对环境的不利影响。二是全过程落实环保理念。众所周知,建筑工程通常施工周期长,施工环节多且复杂,而绿色建筑就是从施工设计阶段开始,在施工过程以及运营维护等阶段都深入落实绿色设计理念。三是以人为本。绿色建筑更多的关注于人们的居住舒适度与体验感,尽全力打造高品质的居住环境,从居住者的角度进行建筑设计与园林设计,推动人与自然和谐发展。

### 1.2 绿色建筑的必要性

随着我国经济的快速发展,人们对于建筑的需求已不仅仅停留在满足居住方面,而是对居住环境有了更高的要求,这在一定程度上推动了房地产领域的规模化发展,但同时也对环境带来了不利的影响,倘若没有采用相应的环保措施,就会给全球温度造成不可逆转的影响。

现阶段,随着我国对于能源领域节能减排重视度的提高,建筑行业对于节能施工技术的应用、废弃物排放、环保材料的采用等方面也在逐步改善。然而,我国绿色建筑的研究起步较晚,因此还存在很多亟待解决的问题。比如建筑绿色化发展相关的体制机制还不完善,对于绿色建筑的评估还没有统一的标准,很多前瞻性的技术还无法得到应用,且消费者对于绿色建筑理念的理解还有待加深等。

因此,为了更好的践行可持续发展理念,发展循环经济,应对全球气候变化,我国房地产应更好的发展绿色建筑。

## 2 绿色建筑经济效益对房地产开发的影响

全球气候增温现象的日益严重,逐渐成为了威胁人类生存的关键因素,这就要求全世界各个国家采取相关措施,将绿色低碳经济作为经济发展道路的必经之路,更好的应对气候挑战。而建筑行业作为高能耗行业,加强低碳经济的发展就成为了房地产开发过程所需遵循的基本原则,其对房地产开发的影响主要体现在以下三个方面:

工程成本效益。众所周知,建筑工程通常投资金额巨大,且工程造价与市场供求关系等外部环境因素紧密相关。在建筑工程开工之前,房地产企业通常会对前期投入成本进行科学的估算,以此来决定施工方案的编制内容。一般情况下,绿色建筑的前期投入费用会较高,其环保材料的采购、先进施工设备的投入、施工技术的使用等方面都会影响工程造价,这在一定程度上也阻碍了绿色建筑在房地产开发中的推广。然而,与传统模式相比,绿色建筑在后期维护方面具有很显著的优势,比如可以通过循环装置的安置、可再生能源的利用等大幅减少后期运营费用,其所带来的隐形收益更是一笔可观的收入。

施工技术效益。除了环保材料的采购,节能技术的应用也是绿色建筑的关键环节。通常情况下,节能技术需要依赖先进的施

工技术,在一定程度上需要施工企业对现场施工作业人员进行培训,加大施工成本。然而在实际的建筑工程中,倘若房地产开发商可以根据建筑工程所在地的地质结构、天气情况等进行合理设计,比如充分利用南方的太阳能、北方的风能等进行能源调配,合理运用当地的建筑材料等进行施工,就可在节约成本的基础上实现绿色建筑的理念。与此同时,对于建筑施工过程中所产生的废水、废气、废弃物等,也可通过先进的回收技术及回收装备进行资源的二次利用,比如用废弃的钢铁、生活垃圾等搭建小区景观,不仅避免了资源的浪费,还可助力房地产找到新的经济增长点。

居住体验效益。绿色建筑不仅是施工企业在施工过程中践行绿色环保理念,同时也为居住者提供更为舒适的环境。比如利用外墙保温材料的安装,在一定程度上起到了冬暖夏凉的效果,节约了居住者的用电,也推广了节能理念。总体来说,绿色建筑所带来的效益是综合性的,一方面由于响应了国家号召,推动了建筑行业的可持续发展,从而推广了房地产的品牌效应;另一方面也由于提升了居住舒适度,提高了消费者的购买意愿,更好的落实节能环保意识的推广。

## 3 提高绿色建筑经济效益的主要措施

### 3.1 完善管理机制

现阶段,绿色建筑的投入成本相对较大,但由于其对我国建筑行业的可持续发展具有十分重要的意义与价值,因此,相关政府及管理部门应做好政策支持。首先对绿色建筑工程项目进行一定程度的倾斜,加强房地产开发对该类项目的关注;其次要对环保材料及节能技术提供扶持政策,以便施工企业更好的进行施工;与此同时要做好监督,避免施工企业打着绿色建筑的幌子进行传统模式的施工;最后还要对消费者提供一定补贴,更好的引导消费者购买绿色建筑。

### 3.2 发展节能技术

由于我国绿色建筑起步较晚,很多节能技术仍处于发展阶段,且节能效率不足以满足房地产开发的收益需求。这就要求我国加快技能技术的研发,使用多元化的节能装置及技术进行施工,提升节能效果,降低施工成本。比如推广新型保温材料的使用,减少用户使用空调、加热装置的时间,从而减少热能的消耗。同时,采用简约的建筑风格,降低建筑材料的使用,节约施工成本。同时,更多的利用太阳能、风能等可再生能源进行照明设施的供电,一定程度上也可以推动节能技术的发展。

### 3.3 推广循环经济

在绿色建筑中,使用绿色施工技术,推动循环经济的执行。比如利用建筑废渣进行填埋,可以在一定程度上节省施工成本。比如在施工过程中加装水处理装置,利用居民生产生活废水进行小区景观植被的浇灌,避免水资源的浪费,可以显著降低房地产开发商的水费投入枪口。比如利用可再生能源进行发电,利用太阳能进行加热,不仅落实了循环经济,贯彻了绿色建筑的理念,更可以帮助开发商减少后期运营费用。

### 3.4 加强宣传效果

房地产开发的最终需求还是实现经济效益,这就要求政府及相关宣传部门加大绿色建筑理念的推广,在教育领域将环保与可持续发展作为学科建设,从根本上提高大家对于节能环保的重视性。在社区生活领域,加大绿色建筑推广,通过报刊、书籍等宣传手段,提高绿色建筑理念的必要性。

### 3.5提高建筑管理

建筑管理对建筑工程的顺利完成有着不容忽视的影响,通常建筑工程涉及多个环节,且各环节之间都具有紧密联系,而绿色建筑的管理就是在施工设计阶段对其合理性、在施工阶段对绿色施工技术的应用及施工成本的控制、在运营维护阶段对其节能降耗效率等方面进行管理。以期可以更好的实现绿色建筑经济效益,控制施工成本,实现房地产开发商的利益。

## 4 房地产开发的发展趋势

由于绿色建筑经济效益的影响,房地产开发也会有不同程度的改变,主要包括以下几个方面:

### 4.1全面应用高环保材料

建筑工程通常会需要消耗大量的建筑材料,因此,绿色建筑中必然会大量采用可回收、可循环应用的建筑材料。比如在外墙修饰过程中使用天然的环保涂料,在保证防水效果的同时,最大程度的避免对环境所产生的不利影响;与此同时,还可吸附空气中的有害气体,推动环境友好型社会的建设,为应对气候变化更好的贡献力量。除此之外,更为优质的环保材料将会逐渐取代传统材料,比如利用金属结构代替传统的木制结构,不仅可以强化建筑本体的强度,还可以节约资源。

### 4.2全面推进低能耗技术

低能耗技术的应用是绿色建筑发展过程中不可缺少的重要环节,首先是应用可再生能源降低对传统能源的依赖,最大程度的降低温室气体排放。其次为了更好的控制施工成本,装配式建筑的发展也我未来房地产开发的必然趋势。这就要求施工企业健全相关标准体系,完善目录编制工作,对施工承包方式不断进行优化升级。虽然前期的研发投入较高,但从长远角度看,其对建筑行业的良好发展起着不容忽视的关键作用。

### 4.3全面推广信息化技术

近年来,随着我国信息化技术的快速发展,网络信息技术在建筑管理中的运用也越来越多的引起了建筑企业的关注,现代化管理模式与方法的应用不仅可以助力企业更好的对施工成本进行控制,还可以显著提高建筑管理效率与效果,避免了不必要矛盾的发生,更好的助力建筑工程项目的顺利进行。

信息化技术的应用,首先体现在招投标平台,可以更好的对绿色建筑的开发企业进行倾斜,为其提供更为公平的竞争环境;

其次是数据共享平台,通过加强各房地产企业与相关科研机构的沟通协调,可以实现先进技术的共享,更好的推动绿色建筑的发展。同时也可加速先进施工技术的研发,为我国绿色建筑的发展奠定坚实的基础。

## 5 结论

综上所述,房地厂开发过程中绿色建筑的经济效益具有十分重要的意义与价值,因此房地厂开发商应结合自身实际情况,从多个角度对施工成本、潜在收益与直观效益等方面进行分析,以期更好的实现节能降耗。与此同时,未来更好的保证绿色建筑的经济效益,还需政府及相关部门提供一定支持,推动房地厂开发朝着节能、低碳的方向前进,为我国早日实现碳中和目标贡献一份力量。

## [参考文献]

- [1]张民.信息化背景下绿色建筑经济效益分析与市场前景探究[J].数码世界,2020,(6).48.
- [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,2020,(21).18-19.
- [3]郑小娜.对绿色建筑经济发展前景的探析[J].中小企业管理与科技,2020,(19).168-169.
- [4]魏华涛.绿色经济理念下建筑经济可持续发展研究[J].现代经济信息,2020,(10).177-178.
- [5]曾晓明.绿色建筑经济效益对房地产开发的影响[J].住宅与房地产,2020,(30):11.
- [6]于美娟.论结合低碳理念对绿色建筑的经济效益分析[J].中国产经,2020,(13).57-58.
- [7]刘佳林.全寿命周期成本理念下绿色建筑经济效益分析[J].住宅与房地产,2020,(24).16-22.
- [8]吕宇前.绿色经济理念下建筑经济的可持续发展分析[J].老字号品牌营销,2020,(10).83-84.
- [9]王性修.绿色建筑经济可持续发展策略研究[J].中国经贸,2017,(9):93-94.
- [10]王尧,卉卉.绿色建筑经济可持续发展策略研究[J].中国市场,2016,(34):226-227.
- [11]杨万洪.绿色建筑经济可持续发展策略研究[J].科学咨询,2017,(27):23.

## 作者简介:

秦路华(1985--),女,汉族,山西陵川人,研究生,就职于山西八建集团有限公司,销售经理,中级经济师,研究方向:建筑与房地产经济。