

简论低碳模式下的房地产经济管理策略

高洋

DOI:10.12238/jmsr.v3i4.10483

[摘要] 房地产经济管理是在国家发展战略的指导下,依据颁布的法律法规,借助于先进的技术与管理方法,就房地产行业开展的经济活动实施监督与管理,旨在促进房地产经济与国民经济的健康发展。然而实际开展房地产项目建设时,存在资源需求大、高能耗、高污染及高排放等特点,使得低碳模式下的房地产经济管理工作非常重要。基于此,本文从房地产经济的重要性及其影响因素出发,简述了房地产经济管理的主要作用及其策略,重点对低碳模式下的房地产经济管理进行了探讨分析,包括低碳模式下的房地产业发展必要性、低碳模式下的房地产经济管理问题及其策略,旨在保障房地产经济的健康发展以及实现国家经济的高质量发展。

[关键词] 房地产经济; 影响因素; 管理; 低碳; 发展; 必要性; 策略

中图分类号: C93 **文献标识码:** A

A Brief Discussion on Real Estate Economic Management Strategies under Low Carbon Mode

Yang Gao

[Abstract] Real estate economic management is the supervision and management of economic activities carried out in the real estate industry under the guidance of national development strategies, based on promulgated laws and regulations, with the help of advanced technology and modern management methods, aiming to promote the healthy development of the real estate economy and the national economy. However, in actual real estate project construction, there are characteristics such as high resource demand, high energy consumption, high pollution, and high emissions, which make the economic management of real estate under low-carbon mode very important. Based on this, this article starts from the importance and influencing factors of the real estate economy, briefly describes the main role and strategies of real estate economic management, and focuses on exploring and analyzing the real estate economic management under the low-carbon mode, including the necessity of real estate industry development under the low-carbon mode, the problems and strategies of real estate economic management under the low-carbon mode, aiming to ensure the healthy development of the real estate economy and achieve high-quality development of the national economy.

[Key words] real estate economy; Influencing factors; Administration; Low carbon; development; necessity; strategy

房地产业与民众生活水平及生活质量有着密切的联系,使其已然成为国家的支柱产业之一,并且对于国民经济具有重要影响,所以需要结合国家发展实际与法律法规有效,合理开展房地产经济管理。改革开放以来,我国房地产经济得到快速增长的同时,由于其存在的资源需求大、高能耗、高污染及高排放等特点,也造成了我国生态环境的严重破坏。因此为了实现我国经济高质量发展以及国家“双碳”战略目标,在开展房地产经济管理时,必须通过科学的规划与宏观调控、材料工艺与技术创新、法律法规的完善以及投资力度的加大等手段,逐步向低碳模式转型与推进,确保房地产业发展时能够降低能耗以及加强环境保护,旨在实现房地产经济的绿色与低碳管理。

1 房地产经济的重要性及其影响因素

1.1 房地产经济的重要性

其主要体现在:第一,增加国内生产总值。目前,房地产业仍然是国家的支柱产业之一,其投资规模的增加,会促进诸多行业的协同发展,比如建材、金融以及装修等行业,对于国内生产总值的增加发挥着重要作用;第二,促进经济发展与社会和谐。房地产项目建设开发与民众的生活质量密切相关。在增加房地产业投入时,将有助于改善民众的居住质量,对于促进经济发展与社会和谐等方面具有重要价值。

1.2 房地产经济的主要影响因素

相关实践表明,房地产经济的影响因素比较多,比如土地、

投资、金融以及市场供需等因素。具体而言:(1)土地因素。房地产开发中市场因素会对其产生影响,主要是一级市场和二级市场,一级市场交易中,国土部门需为房地产交易提供资源,开发商获得土地处理权才可进行开发,该过程中会将土地作为交换商品。二级市场交易中,购买方发挥需求方面作用,开发商作为供应方转让房屋所有权、土地使用权。(2)金融因素。房地产行业开发和金融资本紧密相连,现如今国内房地产业发展关键使用的融资方式就是银行借贷。房地产经济为经济密集型产业,房地产业发展水平在一定程度上是由是否有很多资金投入决定的。房地产业发展无法脱离金融资本的大力支持,金融业在某种程度上对房地产发展有促进之用,二者在当下为彼此配合和补充、不可或缺的关系。(3)投资因素。影响房地产经济的根本性因素就是投资,这是促进房地产业发展的关键因素,也是房地产业发展的驱动力。随着房地产业投资的持续增长,标准房地产行业拓展规模加速,让房地产行业步入了繁荣发展阶段。国内房地产行业迅速发展和投资规模增加是息息相关的,假设限制行业投资规模,房地产行业就会遭遇寒冬期。(4)供需因素。从宏观经济角度看中国房地产经济发展情况,可以了解到房地产经济关键受供需关系所影响,供求双方变化是影响房地产价格上升的主要因素。房地产行业迅速发展和消费人员的关系紧密相连。此外,国内房地产业发展还受到各种因素所影响,尤其是国家经济政策对房地产的影响非常明显,而今房地产行业涨势持续,二线城市房屋价格上升快速,楼王现象不断涌现出来,在一定程度上是因为供需失衡导致的。现阶段,国家发布了房屋限购政策,关键是思考到了供需平衡的问题,如此才可以提升房屋价格宏观控制能力。

2 房地产经济管理的主要作用及其策略

房地产经济管理是在国家发展战略的指导下,依据颁布的法律法规,借助于先进的技术与管理方法,就房地产行业中开展的经济活动实施监督与管理,旨在促进房地产经济与国民经济的健康发展。(1)房地产经济管理作用。主要体现在:第一,优化房地产资源的科学配置,实现房地产经济健康发展;第二,为社会发展提供物质基础,发挥房地产经济管理价值;第三,达到社会发展目的,体现房地产经济管理作用。(2)房地产经济管理策略。表现为:第一,严格规范土地市场,比如合理控制土地资源的供给数量;第二,正确开展房地产项目投资,比如明确投资主体权责,合理控制投资风险以及投资规模;第三,健全完善金融制度,比如结合时代发展需要,有效拓展金融机构对房地产经济的资金支持力度与支持范围;第四,加强市场经济结构供求变化的优化,比如合理运用国家政策,拓展供求结构,以实现更多民众能够享受到房地产经济发展的成果。

3 低碳模式下的房地产业发展必要性

低碳模式是在国家宏观战略的指导下(比如“双碳”战略目标的提出与推进),借助先进的技术手段以及科学的规划方法等,充分应用可再生能源,并且控制不可再生资源的开发利用,使社会发展过程中的能耗得到有效降低以及污染排放的减少。而在

房地产业发展过程中融入低碳理念,通过建筑节能设计的实施、建筑环保材料的利用以及低碳工艺的应用等,能够实现环境保护、降低房地产项目建设能耗以及减少污染排放。并且基于低碳模式的房地产业发展必要性,还体现在:第一,适应新形势下的绿色发展需要。现阶段,房地产项目建设仍然存在资源需求多、能耗高以及污染大等特点,通过实施低碳模式(比如利用环保材料、运用低碳工艺技术等),有助于房地产业适应新形势下的绿色发展需要。第二,促进房地产经济转型。基于我国的人口数量多以及城市化水平相对不高的现状,使得我国仍然需要促进房地产市场的发展。但是在我国房地产业快速发展的同时,由于其资源需求多、能耗大等特点,虽然其促进了国家经济的快速增长,也导致了我国生态环境被严重破坏。所以为了实现房地产经济的高质量发展,必须加强经济发展与环境保护的协调统一。而基于低碳模式的房地产业发展,在发展目标明确的基础上,有助于房地产经济的转型,使其在发展过程中,能够实现生态环境的友好。而且基于低碳模式的房地产项目建设,需要提升资源的利用效率、提高节能水平以及减少污染排放,并且由于传统房地产业对于资源的需求与能耗非常大,所以房地产业必须实施低碳模式发展。

4 低碳模式下的房地产经济管理问题

结合笔者实践工作经验,认为主要存在以下几方面的问题:

4.1 增加房地产项目开发建设成本

目前,房地产业仍然是国家的支柱产业之一,其对于国民经济的健康发展具有重要影响。而基于低碳模式的房地产经济管理时,需要结合项目实际,充分利用环保建材以及运用低碳工艺技术,在投入巨大人力、物力以及财力的同时,还需要投入大量资源开展工艺技术等方面的创新,从而导致房地产项目开发建设的成本被增加。

4.2 提高房地产项目的价格

现阶段,部分房地产项目建设开发还存在资金投入大且利用效率低、低碳工艺技术不成熟等现状。而我国基于低碳模式的房地产经济管理时,由于投入的增加,有效提升了项目的工程质量,从而造成房价相应的被提高。此外部分房企为了增加经济效益,利用低碳概念的噱头,进行低碳模式炒作,以达到提高房地产项目价格目的。

4.3 影响房地产业的短期发展

基于低碳模式的房地产业发展时,由于建设成本(环保建材的运用等)与低碳工艺技术研发的增加等,会导致房地产项目建设与运行的成本增加,从而制约了房地产业的短期发展。但是从房地产长期可持续发展的角度来说,低碳建筑已成为房地产业的发展趋势。

5 低碳模式下的房地产经济管理策略

5.1 渗入低碳环保理念以及建立健全环保方案

首先,渗入低碳环保理念。为了促进房地产业的可持续发展,房企在实施房地产项目开发建设时,必须积极渗入低碳环保理念,比如利用低碳环保建材(利用生态纳米石材等)、运用低碳环

保技术(运用外墙外保温技术等);其次,建立健全环保方案。在房地产项目开发建设时,存在粉尘、建筑垃圾等污染环境的问题,所以为了实现低碳模式下的房地产经济管理,必须结合实际以及依据国家规定的相关标准,科学编制环保方案。比如编制建筑垃圾的集中收集与处理环保方案,使建筑垃圾得到绿色化处理。

5.2 强化政府宏观指导的作用

房地产业存在资源需求多、资金投入大等特征,并且涉及到的行业多,所以需要通过政府的宏观指导来实现房地产业的健康发展。尤其是低碳模式下的房地产经济管理过程中,必须在政府的宏观指导下,制定科学的能耗与排放标准,以实现房地产业的低碳绿色发展。

5.3 健全相应的法律法规

低碳房地产业发展是房地产经济管理的趋势,为了确保其得到有效执行与落实,必须结合实际,完善相应的法律法规,以科学指导房地产业的低碳发展。同时应用法律法规对房地产落实低碳发展时,提供监督依据(比如能耗标准以及惩罚依据等),旨在实现低碳房地产业发展目的。

5.4 严格控制项目建设成本

基于低碳模式的房地产项目建设时,会利用到符合低碳经济的环保建材以及运用低碳工艺技术等,从而造成项目建设成本的增加。所以为了提升房地产经济管理水平,必须做好项目建设成本的控制工作。比如在利用环保建材时,必须充分做好市场的调查,通过比对,选用符合项目建设要求的环保建材;又如运用低碳工艺技术时,需要其能够有效提高资源的利用效率。

5.5 科学制定短期与长期发展目标

随着国家“双碳”战略目标的提出与落实,基于低碳模式的房地产经济管理时,需要房企结合自身实际,科学制定短期与长期发展目标。目前房企的短期发展目标主要是提高具体项目工程的经济效益,然而其也会制约房企的健康发展。所以开展房地产经济管理时,需要在实现房企短期发展目标的同时,依据国家战略以及低碳发展要求,科学制定长期发展目标,以达到提升房企经济效益、降低能耗以及减少污染排放等目的,旨在促进房企的可持续发展。

5.6 增强房地产市场的监管效能

第一,加强房地产市场的监管协调和监管协作,优化房地产市场的监管结构,形成一套职能清晰、权责明确、协调高效、分

工合理的房地产市场监管体制,明确房地产市场的监管主体、监管职责、监管权限,协调房地产市场的监管关系、监管目标、监管资源,提高房地产市场的监管协同性和监管一致性。第二,加强房地产市场的监管规范和监管创新,完善房地产市场的监管机制,形成一套科学合理、灵活有效、动态调整的房地产市场监管机制,完善房地产市场的监管规则、监管手段、监管措施,创新房地产市场的监管方法、监管技术、监管模式,提高房地产市场的监管适应性和监管前瞻性。

6 结束语

综上所述,目前房地产业的发展过程中,仍然存在能耗高以及污染大等不足,并且房地产业发展程度是民众生活水平与生活质量提升的重要指标之一,其与社会发展过程中的诸多领域密切相关,使得房地产业成为我国经济发展的支柱产业。而且随着我国经济高质量发展以及国家“双碳”战略的提出,使得房地产项目建设时,必须通过技术创新等手段,最大化的降低能耗以及减少污染与排放,确保生态环境得到保护。因此为了促进房地产业的健康发展,必须有效开展低碳模式下的房地产经济管理工作,在确保房地产经济健康发展的同时,实现国家经济的高质量发展。

[参考文献]

- [1]周志刚.房地产经济波动的影响因素及对策探讨[J].财富时代,2021(11):65-66.
- [2]李晓佳.浅析新常态下房地产经济发展存在的问题及其应对措施[J].内蒙古煤炭经济,2021(18):86-87.
- [3]臧艳艳.刍论低碳经济背景下的房地产经济管理的创新发展[J].商讯,2022(05):160-163.
- [4]王江辉.低碳模式下房地产经济管理创新模式探讨[J].中国集体经济,2022(01):40-42.
- [5]房琨.低碳模式下建筑与房地产经济管理的创新思考[J].中国集体经济,2023(21):75-78.
- [6]胡镡.低碳经济模式下房地产经济管理的创新路径探讨[J].房地产世界,2023(23):38-40.
- [7]王利敏.浅析低碳经济形势下的房地产经济管理[J].地产,2023(07):92-94.
- [8]胡高.分析低碳模式下建筑与房地产经济管理的创新[J].市场周刊,2024(3):51-54.