

建筑与房地产经济绿色发展研究

郑婷婷

山西焦化设计研究院(有限公司)

DOI:10.12238/btr.v8i2.4649

[摘要] 随着建筑经济、房产经济的快速发展,社会面临的环境污染、资源紧缺等问题不容忽视。绿色建筑理念的提出倡导建筑行业走持续发展之路,如何协调建筑经济、房地产经济二者之间的关系值得思考。下文简要论述建筑经济、房地产经济二者关系,探讨建筑经济绿色发展的必要性,并对建筑和房地产经济二者绿色发展策略详细说明,以供行业人员参考。

[关键词] 建筑; 房地产经济; 绿色发展

中图分类号: TD229 **文献标识码:** A

Research on Green Development of Architecture and Real Estate Economy

Tingting Zheng

Shanxi Coking Design and Research Institute (Co., Ltd.)

[Abstract] With the rapid development of the construction economy and real estate economy, the problems faced by society such as environmental pollution and resource scarcity cannot be ignored. The proposal of the green building concept advocates for the sustainable development of the construction industry. It is worth considering how to coordinate the relationship between the construction economy and real estate brokerage. The following text briefly discusses the relationship between construction economy and real estate brokerage, explores the necessity of green development in construction economy, and provides a detailed explanation of green development strategies for both construction and real estate economy, for reference by industry personnel.

[Key words] Construction; Real estate economy; Green development

引言

城市化建设进程不断加快,为建筑经济发展和房地产经济的繁荣提供了良好机遇。然而建筑行业也面临着资源消耗过高和环境污染等方面的问题,因此建筑和房地产经济绿色发展是新时代可持续发展战略实施的必经之路,从而为行业转型提供方向指引。

1 建筑经济和房地产经济之间的关系分析

1.1 理论方面关系

从理论层面进行分析,房地产经济的重要基础就是房地产商品,此类商品是依托建筑经济发展而实现,可将房地产经济、建筑经济之间的关系视为相互交叉。在建筑经济学理论当中,明确指出依托国家宏观调控方式,对建筑进行合理规划,促进建筑经济发展,吸引建筑市场投资者,满足社会经济的良性发展需求。从房地产经济理论角度分析,以房地产商品作为载体,能够将市场经济存在的供需矛盾解决,使经济系统处于平衡状态^[1]。

1.2 实践方面关系

从实践层面进行分析,房地产经济、建筑经济二者之间的关系主要表现为三个方面:首先,二者之间能够相互转化,通过发

展房地产经济,有助于带动建筑产品的消费,助力建筑经济快速发展。在建筑经济发展期间,房地产能够展现良好的媒介作用,处于政府宏观调控环境之下,将建筑商品转化为经济价值,实现二者良性发展。其次,二者发展有助于建筑劳动力生产转化,劳动力转化为建筑经济基础内容,通过建筑产品展现其价值。因为建筑建设任何环节都需要依赖劳动生产力,生产过程可能受到环境、市场需求多方面影响。而房地产经济能够对建筑经济的发展起到导向作用,同样,建筑经济发展也需要依赖房地产项目,通过对生产要素的合理分配,发挥劳动生产力最大价值。最后,二者发展有利于优化建筑的生产方式,无论是房地产经济发展,还是建筑经济发展,都会对建筑物的生产方式进行优化,提高劳动生产率,让建筑、房地产效益均得到提升。

1.3 行业方面关系

从行业角度分析,建筑经济、房地产经济二者属性层面可能有所差别,但是经济性质存在关联性。房地产经济发展需要依赖建筑经济,建筑经济发展是将房地产经济的发展作为途径。因此二者在行业方面既有独立性,又有交叉性,不可将二者分割,对经济发展状态进行预测,否则会影响行业发展。从建筑经济发展

角度分析,要将建筑存量、房地产需求二者关系考虑其中,既要保证在发展过程中满足市场对于房地产需求,又要对产品存量加以控制,最大化控制房地产商品建设成本,提高经济效益。建筑品质、建筑数量直接制约着房地产经济发展,故此要促进房地产经济发展,还要将建筑经济的发展需求考虑其中。

2 建筑经济绿色发展必要性分析

建筑经济绿色发展指的是,建筑建设期间使用节能环保的建设方式,对自然资源进行循环、高效使用,控制建设成本。从建筑设计层面分析,建筑经济绿色发展是使用开放式的设计方式,将建筑内外环境加以协调,使其能够和气候变化自动适应;从生态学角度分析,建筑经济绿色发展是,考虑自然环境前提下展开建筑设计,让环境成为建筑重要组成部分,让建筑 and 自然之间相互融合,预防建筑经济发展对环境造成的不良影响;从能源消耗和材料使用等方面进行分析,绿色建筑发展赋予建筑能耗小特点,应用节能设计、可再生资源、可回收材料等措施,控制建筑建设和使用过程能源和材料的消耗,将建筑经济绿色发展效益最大化。综上几点可知,建筑经济绿色发展符合当前可持续发展道路,同时,为行业低碳转型提供广阔空间,因此,研究建筑经济绿色发展十分必要^[2]。

3 建筑与房地产经济绿色发展策略

3.1 打造资源型房地产经济体系

在房地产经济发展过程当中,资源和能源消耗问题不容忽视。生产实践表明,建筑施工、建筑运行等环节消耗能源总量占据社会发展能源总量的40%以上,建筑用水占据社会整体用水接近50%,建筑建设期间消耗水泥、钢筋、砂石等材料数量较大。行业发展面临着能耗、消耗过高等方面问题,对生态环境造成严重破坏。为促进建筑经济和房地产经济的绿色发展,可尝试资源型经济体系建设,依托行业绿色发展需求,制定建筑、房地产等经济发展战略,高度关注资源和能源的高效利用,将行业资源整合,为二者协调发展奠定基础。具体措施如下:

第一,从绿色建筑开发、建设角度分析,行业人员要以能源节约及高效利用为建设原则,进一步完善绿色建筑生产体系,绿色建筑技术体系,将建筑节能理念有效落实。与此同时,房地产行业人员也要积极参与商品绿色建筑服务当中,完善房地产经济发展服务体系,进而推动建筑经济的绿色发展。

第二,政府部门作为建筑、房地产等经济绿色发展的调控部门,应根据行业发展需求,制定资源节约激励政策,建立完善的经济发展体系,将宏观调控对市场经济发展的优势展现出来,配合激励制度的使用,对绿色建筑及房地产产品给予价格优惠方面的倾斜,促进行业经济的良性发展^[3]。

第三,从房地产消费者层面角度分析,应及时转变消费者观念,加大力度宣传绿色建筑发展理念,让人们践行节能环保生活方式,逐渐转变传统消费观念,积极选择节能型建筑。

通过以上几方面,从行业发展主体、政府部门、消费群体等行为引导,打造资源型发展体系,促进建筑经济和房地产经济二者的协调发展。

3.2 完善绿色经济产业链建设

建筑经济、房地产经济绿色发展产业链的完善,应围绕绿色建筑、绿色施工技术、绿色建筑材料、绿色环保装修、绿色管理等多个方向出发,建立行业绿色发展体系,制定行业法规、标准。根据地域差异,从实际情况出发,保证行业标准设定的科学合理,健全行业发展体系。积极开发建筑设计、产品质量检测等软件,对其进行推广应用,打造产学研管理一体化平台,加大力度对于建筑经济绿色发展关键技术的研发,根据区域环境特点进行建筑设计,合理利用绿色技术,为行业发展提供支持。

从绿色设计角度分析,以持续发展理念作为出发点,对建筑采取生命周期管理,让建筑在生命周期内最大限度利用自然资源,比如:设计太阳能热水系统和雨水收集管理系统,节约建筑对不可再生资源的使用。为体现建筑设计因地制宜特色,设计者可以根据地域气候特点,对建筑设计方案加以优化,北方可以通过围护结构优化设计,提高建筑保温性,控制冬季采暖对电能和煤炭能源的消耗;南方地区可以对遮阳系统、隔热系统进行优化设计,控制建筑使用期间空调系统对能源的消耗。在建筑设计期间,设计人员还可以利用BIM技术、算法优化技术等,通过技术创新,优化设计方式,协调建筑设计和能源消耗的关系^[4]。

从绿色施工技术和材料应用角度分析,建筑行业人员秉承节材、节水、节能、节地等环保理念,对建筑工程建设整个周期展开绿色施工。例如:选择高性能的保温材料或者智能玻璃材料,将建筑的隔热性能提升,提高建筑保暖效果。打造雨水收集、中水处理系统,安装节水器具,通过节水循环类技术的应用,节约建筑水资源的消耗。使用绿色建材,如再生骨料、生物降解类材料以及低排放类型混凝土,节约建筑建设材料成本。

从建筑绿色管理角度分析,行业人员应针对绿色建筑全过程管理制定专项方案,从设计阶段入手,为控制建筑建设期间资源浪费问题,应用BIM技术对建筑进行合理布局,优化建材选择;建筑施工阶段,以控制噪声、碳排放、扬尘和水污染等管理目标,对建筑现场采取封闭式管理,打造扬尘监测管理系统,运用智能化冲洗设备,控制建筑建设过程的环境污染问题。在建筑运维阶段,选择智能化监测平台,对建筑使用期间碳排放量进行实时追踪,通过智能调控措施高效利用资源。

3.3 健全建筑绿色行为监管机制

为实现建筑经济、房地产经济的绿色发展目标,应围绕二者发展需求,针对绿色行为建立监管机制,实现二者的持续发展目标。具体措施如下:

第一,建立完善的法规机制,对行业行为进行约束。国家管理部门应根据建筑行业绿色发展需求,制定相关法规制度,对市场行为加以约束。因为市场经济发展虽然需要必要的自由空间,但是仍然要处于法规要求之下,将行业绿色发展行为纳入法规保护范畴。与此同时,在国家相关部门制定政策时,也要将政府权力、职责等范围明确,督促其严格按照标准执行,为建筑经济的绿色发展营造良好的法规和政策环境。

第二, 制定约束管理机制, 政府部门可围绕房地产经济、建筑经济等绿色发展目标, 设定发展目标, 明确行业标准及相关主体的责任。比如: 设置决策责任制, 因为决策和经济良性发展影响联系紧密。决策责任制的制定对于决策者责任感要求更高, 只有政策的科学制定, 才能规范行业发展行为, 促进建筑经济的良性发展。设置公开制度, 要求政府部门将建筑绿色建筑标准、建设制度、建设技术等全面公开, 便于公众参与, 落实政府部门的约束和管理责任。

第三, 制定评价激励制度, 满足建筑经济绿色发展需求。在此期间, 政府部门担任重要角色, 评价激励制度的制定既要政府对政府行为进行约束, 又要体现出其业绩评估, 从而导向政府工作人员行为, 根据市场发展需求, 积极开发绿色房地产, 将自身工作职责有效落实, 为人民服务。同时, 在制度制定环节, 也要将绿色建筑实际发展需求作为出发点, 对行业人员制定评价制度、激励制度, 加强建筑物建设过程的审查, 及时发现与绿色经济发展不适合的问题, 做好整改工作, 为建筑物经济高质量发展提供支持。评价制度的建立不但是约束和评价政府行为的重要体现, 也是影响企业资金投入行为的关键, 在评价体系当中, 将建筑节能、环保、经济性作为重要评价指标, 协调建筑建设、经济发展和环境保护之间的关系, 以评价驱动相关主体行为, 推动建筑经济的绿色发展^[5]。

第四, 引入社会监督管理机制, 积极开展宣传教育工作。为促进建筑及房产经济的持续发展, 需要政府部门积极参与的同时, 也需要公众参与。政府部门可以从环保角度出发, 通过宣传教育, 将绿色建筑理念宣传出去, 强化行业主体、社会主体的环保和资源节约意识。在宣传期间, 制定明确的计划, 确认宣传工作范围, 让绿色发展理念逐渐拓展, 为绿色行为的普及营造良好的环境。社会参与能够发挥监管优势, 将公众纳入监管主体, 完善管理体系, 通过群众舆论的监督, 进一步促进建筑行业、房地产行业人员规范行为, 督促政府部门人员落实自身引导和管理责任, 多方参与, 助力建筑经济的绿色发展。

3.4 突出智能化技术的应用

建筑建设和运营阶段, 智能化技术的应用是建筑经济绿色发展的重要支撑。比如: 某建筑企业在建筑运营期间打造智慧运维系统, 将BIM技术和IOT集成平台相融合, 对建筑空调系统、照明系统等展开自动化管理, 用智能技术控制高能耗设备。在管

理过程中, 既能够确保建筑使用者的舒适感, 又能根据建筑运行期间的数据积累, 对建筑不同使用场景进行分类整合, 采取分层、分区和分时段管理, 充分展现智能化技术在建筑精细化管理中的应用架构。管理期间, 针对水电等能耗, 建立节能标准和差异化水电费管理机制, 全方位实现能源的高效利用。随着管理系统的不断升级, 开发低能耗管理模型, 搭配人工智能产品的应用, 极大节约建筑运行的能源成本。该建筑企业搭建了EMS管理平台, 该平台能够实现自动化采集能源消耗, 还能对能源消耗场景进行模拟, 技术人员建立节能模型以后, 将其和智慧客流系统对接, 能够实时模拟客流量不同的环境下, 建筑对能源的消耗数据, 通过云图校、“双碳”驾驶舱这类节能工具, 智能化追踪建筑碳排放。可见, 在应用智能化技术辅助绿色建筑的运营和管理, 将建筑节能降耗的优势凸显, 符合建筑经济绿色发展需求。

4 结束语

综上所述, 建筑经济和房地产经济二者在理论、实践以及行业等方面都有紧密联系, 建筑经济绿色发展是控制能源消耗, 降低行业发展污染物排放量的重要措施。因此, 为促进建筑经济、房地产经济的绿色发展, 行业人员可从经济体系建设角度出发, 打造资源型经济体系, 将绿色建筑经济产业链条加以完善, 通过外部监管措施的运用, 健全建筑经济绿色发展的管理措施, 突出房地产经济绿色发展过程智能化技术的应用, 促进建筑、房地产等经济实现绿色发展。

[参考文献]

- [1]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.
- [2]王媛.房地产市场中智能建筑与绿色建筑融合发展探索[J].中国科技投资,2024(25):221-222.
- [3]董昕.中国房地产业绿色转型发展的基础与路径建议[J].中国物价,2024(1):53-56.
- [4]盖勃萱.基于“碳达峰,碳中和”的绿色建筑的发展创新思考[J].住宅与房地产,2024(2):109-111.
- [5]杜彩云.可持续发展理念下绿色建筑工程管理模式创新研究[J].住宅与房地产,2025(2):06-07.

作者简介:

郑婷婷(1982--),女,汉族,山西省洪洞县人,本科,中级经济师,研究方向:工程造价。