

# 绿色建筑经济效益对房地产开发的影响

孟俊峰

(长葛市自然资源和规划局 河南 许昌 461500)

摘要：社会经济的进步也给建筑行业的持续发展提供了源源不断的新动能，中国房地产行业在这样的良好发展态势下，在提高就业率的同时也越来越成为国家发展现阶段最主要的经济支撑类行业。但就现实状况而言，建筑行业的快速发展同时也对环境保护造成了相当巨大的影响。为了更好地保护绿色建筑效益，地产开发商可通过经济量化分析绿色建筑的节能水平，从而更合理地规避风险影响。有鉴于此，本文将重点分析经济效益及其对房地产业发展的影响。

关键词：绿色建筑；经济效益；房地产

引言：大力发展绿色建筑作为城市发展的重点目标任务，通过选择适当方式保持绿色建筑的可持续使用状况，将从根本上提高中国城市综合发展能力的同时，也成为确保都市的各类设施可以得到更全面使用环境的重要保障。有效提高了项目的资金效率，并积极开发了施工领域的绿色施工技术、先进施工机械和项目实施装备，有效促进了建筑行业的可持续化发展。

## 一、建筑经济可持续化发展的重要意义

随着经济社会的持续发展和提高，在带给人民越来越多生活便利的同时，取得了机遇的建筑行业在不断进步的过程中却给自然环境带来了巨大的损害。全球温室效应日益增多，已经形成威胁人们生活质量的的关键因素，这就要求所有发达国家面对该现象积极采用各种有效手段，以应对不断增大的环境风险。低污染和低能耗是绿色低碳经营模式的主要特点，同时也是全球所有发达国家在探索人类经济社会发展重要道路时坚持的基本准则，在相关知识与传播力量日益增强的情形下，人类的环境保护意识也在日益提高，为进行后续的环境保护工作创造了充分必要条件。发达国家政府在解决环保问题时倾注的精神也很多，其所提出的许多环境保护方法，在实践运用的过程中也凸显出了巨大的处理优势。以建筑行业为例，不论是在建筑材料、新型能源开发，或是在低碳经济的发展上，都累积了相当丰富的先进经验。中国近年来的环境保护意识也在日渐被提高，低碳的发展俨然已经成为所有企业为了维护可持续增长态势而必须坚持的根本理念，这也成为推动信息化水平和企业成长能力逐渐增加的先决条件，奠定了中国的经济社会快速增长的重要基石。

## 二、绿色建筑经济效益及对地产发展的影响

### (一) 全寿命周期成本

考察绿色建筑的经济效益，就必须重视其成本，全寿命周期成本核算的重点管控内容，主要包括了绿色建筑项目前期的成本核算与后期工程的成本核算，前者主要包括指设计费用、土建支出、施工成本和其他间接成本的支出，而它们则主要包括指运行费用、维修支出等。绿色建筑建设运营过程中，前期投入资金较多、后期运行管理成本低，为其典型特点<sup>①</sup>。

### (二) 技术经济分析

在与常规施工手段的比较中可以看出，建设绿色建筑必须有以新型技术手段为基础。而研究绿色建筑的社会发展状况，是进行绿色建筑效益评价的主要基础。而新型施工、建设手段在绿色建筑上的有效运用，并不像许多传统住宅开发商所设想的那么耗费大量时间，就中国当前建筑行业的发展现状来看，在绿色建筑的施工中无需太多复杂繁琐、难度较大的工艺。但由于中国区域辽阔，南北方的住宅建筑特点又有着很大不同，如果充分根据工程的地理位置、自然环境和天气情况，制定好了各种形式的施工计划，将有效地充分发挥了绿色建筑的优越性。在绿化设计思想指导下，可充分利用有限环境和资源，从建设的实际状况考虑，制定出比较实用的、环保化的建设计划，实现有效运用资源的目的<sup>②</sup>。

### (三) 创造个人舒适度效益

环保房屋不但能够维护民众的健康，提高民众的生活，更能够给民众创造一种健康的居家气氛。绿色建筑的特色是采用自然的健康材质来提升居室的空气质量，同时更加看中了房屋环境的绿色，包括外立面、顶棚等，换句话说就是建立了一座生产氧气的车间。通过房屋外立面的绿化，能够使夏季居室的气温较周围房屋的居室气温降低四℃~6℃，而冬季则能够降低热能的散失，使居室的气候保持一种平衡的。

### 三、保障绿色建筑经济效益的措施

#### (一) 完善现代化工业发展体系

当前中国制造业发展的程度逐渐增加,业已成为中国经济增长的主要基础,但在关注制造业发展的时候必须明确制造业经济所涵盖的部分,加工制造业、服务行业等;必须清楚当前我国经济社会增长的基础和关键是什么,可持续的经济思想在工程建设行业中所起到的关键作用。在形成建筑行业可持续发展结构的进程中科学合理的规划行业资源和人力资源,确定投资增长的方向,逐步完善现代化企业的结构,以便为促进施工企业的可持续发展作出努力。

#### (二) 加强市场引导,加大政策支持力度

随着中国人民对节能环保意识的日益提高,针对中国建筑节能与绿色建筑事业的发展趋势,我国及地方有关政府部门已经制定了许多法规,建设领域的节能降耗工作已作为国家战略的重点内容。政府部门在中国经济可持续发展中,应该积极地充分发挥国家宏观调控的重要职能,引领中国绿色建筑经济发展进入一条更加健康的发展轨道。并要求政府必须健全绿色建筑有关立法,以充分发挥政府法规的强制性功能,并有效约束建设企业的行为,以切实地起到绿色建筑的节能减排效果。若建设企业一旦有违规违法行为,做到了违法必究,予以一定的惩戒。另外,还要利用当地政府税收特惠、财税扶持力度、贷款政策等手段强化政府扶持力量,以提升绿色建筑投资者的积极性,从而促进中国绿色建筑经济社会蓬勃发展。

#### (三) 生态效益

根据低碳理念研究其经济性,即可看出传统建筑项目经济的附加价值和碳排放量降低价值之比和即绿色建筑项目的经济性。绿色建筑项目既可通过比较法来研究其绿色效益,也可通过市场价格法研究效益。中国国内各区域的房产开发商主要通过绿色建筑概念,得到了各类消费者群体的广泛关注。在实际施工活动中,高举绿化建设的旗帜,夸大公园植被覆盖面积、绿化质量,误导群众,没有全面落实绿化建设理念,仅仅为追求更高的效果,这严格违背了绿化建设的经济宗旨。绿色建筑的低碳理念所产生的经济性,也包含了生态建设效果、社区效果等,和建筑群周围的自然也有关联。绿色建筑的实施工程需要耗费一定的资金,与此同时,由于

建设工程一般存在很长的时间,很大的工作量,容易给周围的自然资源带来损害。融合了低碳概念的绿色建筑,坚持使用环保型建筑材料,节约能源,维护建筑周围的自然环境。绿色建筑项目的前期、中期、后期基本上包括了建筑设计、施工技术管理、养护等各项管理工作,处置了大批的原料和建设废弃物,在这些环节中加入了低碳理念、环境理念、绿化理念,可以大大提高项目的生态效益、社会效益。

#### (四) 合理回避的主要风险要素

地产项目开发商应当注意切实有效地避免各种风险,从而可以减少绿化施工项目的建设成本。在具体开展过程中,首先,地产项目开发商可以针对项目环境条件和施工要求,确定了最优设计方法,经过选择使用节能环保的施工技术建筑材料,并开辟了绿化节能的施工技术路线,提高了总体设计方法的合理性。如某绿化施工项目开发商可以选择采用自变风量的中央空调系统,这类系统能够更合理高效地使用自然风,从而使空气调节的效率较高,实际运营费用也较少,可以满足绿化施工项目的实际需求。其次,在绿色施工建设中,采用科学的监测与管理,全方位控制每个施工过程建设环节,以保证工程活动都能达到建筑施工方法研究规范,以避免因建筑施工疏忽而造成工人返工的情形。最后,房地产开发商还应该开展全面的效益评价工作,针对绿化建设的项目成本与效益加以详尽分析与调研,以得到最准确的结果,提高工程预算编制方法的科学化与合理化水平,在全面掌握项目状况的基础上作出合理投资决策。

结语:总的来说,在房地产发展过程中,绿色建筑的效益是十分关键的,所以需要从建筑生命周期成本、技术经济分析以及综合经济效益等方面加以分析,以掌握绿色建筑的效益,以便于作出如何投资的决策。为提高绿色建筑的效益,地产开发商可运用经济价值对绿色建筑的环保水平做出定量分析,从而合理地规避对绿色建筑的经济风险影响。

#### 参考文献:

- [1]吴彦茹.基于系统动力学的绿色住宅建筑经济评价研究[D].西南科技大学,2022.
- [2]李鹏辉.低碳理念下绿色建筑经济效益的研究[J].商业观察,2022(10):29-31.