

绿色建筑经济效益对房地产开发的影响研究

翟优

陕西中基项目管理有限公司

DOI:10.12238/jpm.v4i1.5579

[摘要] 新时期我国大力提倡节能环保理念,促使房地产开发方向出现显著改变,开始朝着绿色化方向发展,并产生了良好的绿色建筑经济效益。本文主要从绿色建筑和绿色建筑经济效益概念入手,分析绿色建筑经济效益对房地产开发造成的影响,结合房地产开发特征探索合理的绿色建筑效益提升策略,强化房地产开发质量。

[关键词] 绿色建筑;经济效益;房地产开发;影响

Study on the influence of the economic benefit of green building on real estate development

Zhai you

Shaanxi Zhongji Project Management Co., LTD. Shaanxi Xi'an 710000

[Abstract] In the new period, China vigorously advocates the concept of energy conservation and environmental protection, prompting the significant change in the direction of real estate development, began to develop in the direction of green, and produced good economic benefits of green building. This paper mainly starts with the concept of economic benefits of green building and green building, analyzes the impact of economic benefits of green building on real estate development, explores reasonable strategies of green building benefit improvement based on the characteristics of real estate development, and strengthens the quality of real estate development.

[Key words] green building; economic benefits; real estate development; impact

引言:

在“五位一体”总体布局中,要求各行业在发展中树立尊重自然、保护自然的发展理念,讲明发展经济不应以牺牲自然环境为代价,提倡走绿色持续健康发展道路。近年房地产开放深受绿色建筑经济效益影响,为了提高绿色建筑经济收入,房地产应积极改变传统施工建设理念,选择绿色环保节能的施工资源,在开发房地产中做好环境保护措施,力求在提高建筑工程资源利用率的同时,确保绿色建筑经济效益能够在房地产开发中得到持续健康发展。

一、绿色建筑和绿色建筑经济效益概述

绿色建筑是以可持续发展为基础,提倡资源节约、保护环境和降低污染理念,为人们建设节能、舒适、健康的居住环境,实现人与自然和谐共生。绿色建筑的本质是指在整个建筑工程中,合理运用土地资源、水资源和建设材料等,将环境污染降到最低,保证人与自然平衡发展。

绿色建筑经济效益是以整个建设周期为前期,量化绿色建筑,按照经济投入成本和经济效益目标,分析不可量化以及隐性成本效益,综合评估绿色建筑项目的投入成本,结合投入成本中消耗的经济效益设计房地产开发方案。绿色建筑经济效益中的绿色建筑经济理念能够有效处理建设资源浪费行为,提升

自然资源和材料资源利用率,优化建筑环境。绿色建筑经济效益包括显性效益和隐性效益两种类型,其中显性效益包含节约土地、节约水资源等,表现较为直观具体,能够直接反映出节约效果;隐性效益包含环境效益和社会效益,这些效益无法直接反映,具有持续和长效的特点,这些特征需要有关单位在发展绿色建筑中需要重点考虑的问题,只有处理好隐性效益,才能有效实现绿色建筑经济效益目标。

二、绿色建筑经济效益对房地产开发的影响

1、影响全生命周期成本

建筑成本在绿色经济理念中处于重要位置,需要房地产加大全生命周期成本管控力度。全生命周期成本是指绿色建筑项目在施工和运营阶段产生的投入成本,在施工的投入成本包括土地费用、设计费用和其他费用,该阶段成本投入较高;在运营阶段的投入成本包括运营和维护费用。从整体角度来看,绿色建筑产生的显性经济效益包含土地和建设材料等经济效益,需要企业结合有关项目的综合部署方向进行,按照绿色建筑全生命周期成本,分析绿色建筑成本经济效益在施工和运用阶段的投入成本,统筹设计土地建设和其他间接成本,科学制定运营维护投入成本。在绿色建筑的运营和维护投入成本上,企业应从整个营销周期投入成本、建筑价格、运营投入成本等角度

入手, 系统分析绿色建筑最终经济效益。

2、影响技术经济

通过对比分析绿色建筑经济和传统建筑项目可以发现, 先进施工技术能够有效实现绿色建筑目标。企业应在分析绿色建筑经济效益对房地产开放的影响时, 系统分析绿色建筑技术经济情况。在工作中发现, 部分企业由于对绿色建筑技术缺乏充分了解, 认为运用先进技术会加大技术投入成本。但是经过实践证明, 这种思想不符合实情。如果企业能够在绿色建筑项目中积极运用先进技术, 施工人员可以根据绿色建筑建设地理位置、自然环境以及气候条件等, 制定出合理的施工方案, 在不同时期选择合适的先进技术进行施工, 充分运用自然资源, 在充分运用自然资源的基础上降低技术投入成本。

3、创造个人舒适度效益

绿色建筑在建设中, 通常是在当地条件允许的基础上, 运用自然资源实现节能、节水和节电等目标。比如, 绿色建筑在施工中选择绿色材料和可再生能源时, 可以有效形成生态健康效益, 维护人们的身体健康, 为人们提供舒适良好的生活环境。绿色建筑的特征是运用自然资源加工生产原材料建设房屋, 能够有效改善房屋内的空气质量。比如, 在墙体和屋顶上, 打造生产制造 CO₂ 的工厂, 使房屋实现冬暖夏凉目标, 冬季通过墙体减少内部热量外流, 夏季房内温度低于外界温度, 给人们提供舒适宜人的居住环境。

三、房地产开发保障绿色建筑经济效益的策略

1、创新绿色住宅技术

要想在当地大力开展绿色建筑, 提高绿色建筑经济效益, 政府应通过政策激励的方式, 引导企业积极运用低能耗高环保的建筑材料和废弃材料进行施工, 并按照各个环节建设需求积极大力研发新型绿色住宅技术。再加上近年我国社会发展节奏较快, 新能源、可再生能源以及 AR 等逐步发展成熟, 这些硬性条件都为绿色住宅技术提供了新型研发思路。企业应在建设中从前期规划入手, 注重绿色住宅设计, 将后期在不同时期可能会用到绿色住宅技术统计出来, 结合当地自然条件和气候条件等探索出合适的新型绿色住宅技术。同时, 企业还应通过培训教育的方式, 要求设计师在参与绿色住宅规划设计之前, 自主学习与绿色住宅设计有关的理论知识和设计经验, 力求设计师在提高个人职业能力的同时, 能够在设计绿色住宅建设方案时, 能够从全局出发统筹现有绿色建筑资源, 结合当地实际情况选择出绿色、低价且环保的建筑材料, 确保绿色建筑在后期施工中达到低耗高效目标。此外, 企业还应要求设计师在制定绿色建筑设计方案时, 结合不同地区居住环境特征, 有针对性的创新绿色住宅技术, 打造内外部空间环境一体化绿色住宅。

2、提高绿色资源利用率

绿色建筑初衷是为人们提供休闲娱乐服务和舒适体验, 设计师应结合绿色建筑理念和当地自然资源特色, 科学布局住宅环境, 提高绿色资源利用率。比如, 设计师可以按照施工场地现有地形进行设计, 避免对当地自然环境过渡破坏, 导致自然

资源消耗过高。设计师在设计房屋窗户时, 可以将窗户设计到背风区, 强化房屋的保温效果。设计师设计小区景观时, 可以借助现有自然资源比如施工场地内部的河流和蓄水池等进行改造, 在小区内打造生态化流动水池和绿色草沟, 并运用人工设计的方式打造喷泉, 在水景周围种植部分抗病虫害能力强且绿化性能好的绿色植物, 这样不仅可以美化小区环境, 还能增强绿色环保效果。

3、加大新型环保能源使用程度

近年我国新能源发展速度较快, 太阳能作为新型环保能源, 如果房地产在开发中能够大力运用新型环保能源, 则能有效实现绿色节能目标。对此, 企业应加大新型环保能源使用程度, 在施工前期铺设太阳能板, 运用太阳能发电, 做好电能储备, 这样在后期施工中可以直接运用太阳能进行施工, 降低对热能依赖性。再者, 企业可以在施工场地安装风能转换仪器, 不断提升绿色建筑施工环保性能, 确保施工项目在任何天气条件下都能拥有充足电力进行施工, 减少对自然环境的污染程度, 提高新型环保能源使用程度。

4、直接增量经济效益

现今绿色建筑在施工中使用的节能技术类型较多, 在施工中既设计了围护结构, 还制定了制冷机组。但是相比传统建筑而言, 绿色建筑维护结构节能环保效果较强, 节能效果可以高出传统建筑节能效果的 20%, 这样不仅可以充分运用绿色资源, 还能提高绿色建筑环保节能质量。同时, 房地产可以在绿色建筑中实施热能计费管理模式, 由于绿色建筑温度调节功能良好, 用户在居住期间不必购买大量空调设备, 这样不仅可以减少热能消耗量, 还能为用户节省电费投入成本。此外, 房地产在开发中设计绿色建筑装饰风格时, 可以运用自然资源进行装饰设计, 这样不仅可以减少材料造价成本, 还能降低装饰材料投入费用, 切实保障绿色建筑经济效益。

5、经济价值量化分析建筑节能

对于房地产开发而言, 在施工中容易对当地自然环境带来污染, 从建设活动层面分析, 房地产开发对当地环境极易产生直接影响和间接影响。直接影响包括资源投入, 房地产在开发中进行经济价值量化分析建筑节能时, 应系统了解有关绿色建筑用途和建设质量要求, 系统评价资源使用率和产出效益, 通过量化计算得出建筑技能结果。间接影响与当地环境有关, 无法通过货币直接衡量出影响程度, 企业应结合外部收益和环境负荷反应进行全面量化分析, 客观评价出绿色建筑的具体投资价值, 从而结合房地产开发需求做出正确投资决策, 确保绿色建筑经济效益。

6、做好绿色建筑风险因素防范措施

这些年我国制定了一系列绿色建筑扶持政策, 力求推动绿色建筑发展, 消费者对绿色建筑接受程度也逐年提高, 为绿色建筑发展创造了良好的市场环境。但是在经营阶段极易遇到意外风险, 从而影响绿色建筑经济效益。比如, 绿色建筑对生产技术水平要求较高, 在施工中可能会出现延期情况, 这样会加

大材料成本和施工技术成本,给房地产开发带来成本风险。此外,近年绿色建筑对现代化和智能化施工手段需求程度极高,这样绿色建筑在后期投入使用时,会增强物业管理风险。因此,房地产在开发中要想保障绿色建筑经济效益,就应做好绿色建筑风险因素防范措施,控制好绿色建筑投入成本。第一,企业可以结合有关建筑项目施工现场环境,要求设计师设计出多套方案,预估后期施工中可能会用到的施工技术,立足绿色施工理念通过对比分析的方式,从中选择出低投入搞环保施工方案。例如,某地绿色建筑在开发项目中,运用变风量式空调系统,通过自然风力控制好室内温度,由于该系统运用的是自然风能,能够有效降低运行投入成本。第二,企业在绿色建筑施工期间,应运用动态监管模式,全程监管各个环节施工情况,确保前期选择的绿色建筑施工方案能够落到实处,防止因为施工期间出现施工技术不当问题,导致有关项目出现返工情况。第三,企业应做好经济效益评价工作,精细分析绿色建筑各个环节的投入成本和经济效益,结合分析结果以及施工现场情况,评价有关项目经济效益是否达到预期目标,重新优化预算编制方案和投资决策,不断提高绿色建筑经济效益。

7、强化生态效益优势

企业在绿色建筑施工中使用绿色施工技术,可以将能够回收的绿色环保材料进行二次加工设计,减少企业材料投入成本。在回收建筑废渣时,会涉及到部分资金支出,如果企业能够将绿色建筑废渣进行加工利用,则可以有效节省绿色建筑材料投入费用,保障绿色建筑经济收益。同时,通过对比分析和量化分析,发现传统建筑经济效益中的碳排放总值与绿色建筑经济效益一致。然而部分房地产开发商在运营期间借助绿色建筑理念,习惯夸大绿色建筑碳排放总值,力求以此获得广大消费者支持,但是在项目开发期间并没有将绿色生态理念落到实处,影响绿色建筑经济效益。因此,企业在开发中应积极改变传统运营缺陷,强化生态效益优势,在选择建设材料、减少环境污染方面做好运营。企业可以在宣传中将焦点集中到绿色建筑顶部设计,讲明雨水收集过滤系统优势和用途,比如在后期绿色建筑投入使用时,可以通过雨水收集过滤系统将雨水进行净化处理,运用雨水灌溉绿植,冲洗房屋设施等,这样不仅可以提高消费者对绿色建筑喜爱程度,还能将生态效益与经济效益有效结合起来。

8、科学设计房地产经济发展规划

房地产具有商品属性,要想有效保障绿色建筑经济效益,企业应立足当地房地产市场行情和经济发展情况,科学设计房地产经济发展规划。例如,企业在设计房地产发展规划时,应要求设计人员时刻关注国家对房地产行业实施的调控政策,明确房地产设计总方向。同时,企业在了解本地房地产发展情况和经济情况时,可以组织专人前往当地市场进行调研,将同行房地产发展情况统计出来,通过查阅有关资料系统了解本地城镇化发展进程以及居民经济实力,确定房地产经济发展规模。此外,设计人员将房地产经济发展规划设计完成后,应及时将其上交给领导层,由领导层在内部成立研讨小组,要求有关工作人员从绿色建筑经济效益角度出发,分析设计师指定的房地产经济发展规划可行性,不断优化发展细节,确保房地产在后期能够有序开展经济发展规划进行开发,切实保障绿色建筑经济效益。

结语:

综上,近年绿色环保理念在房地产行业得到大力推广,促使建筑行业开始向绿色建筑方向发展。房地产开发不仅与人们的生活生产密切相关,还对当地自然环境具有重要影响。房地产要想在开发中有效保障绿色建筑经济效益,就应结合实情系统分析绿色建筑经济效益对房地产开发造成的影响,设计合理的绿色经济建筑效益保障策略,通过创新绿色住宅技术、提高绿色资源利用率、加大新型环保能源使用程度等方式,增强绿色建筑长野发展水平。

[参考文献]

- [1]曾晓明.绿色建筑经济效益对房地产的影响[J].住宅与房地产,2020(30):24,63.
- [2]吕字前.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.
- [3]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.
- [4]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.
- [5]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):18-19.168-169.