

可持续发展视角下建筑经济与房地产经济分析

沈善强 王昆明

(山东 聊城 252000)

【摘要】近年来,我国的建筑工程建设有了很大进展,建筑经济也越来越先进。在面对全球气候变化和资源紧张背景下,绿色经济理念应运而生,它强调经济发展与环境保护的平衡。建筑行业、作为全球能源消耗和碳排放的主要来源,与可持续发展有着密切的联系。本文首先分析绿色经济理念概述,其次探讨建筑经济与房地产经济之间的关系,然后研究绿色经济理念下建筑经济面临的困境,最后就建筑经济与房地产经济可持续发展的策略进行研究,以供参考。

【关键词】绿色经济;建筑经济;可持续发展

引言

建筑经济在全球经济中占据着重要地位,其不仅创造了大量就业机会,也对国家的基础设施建设和公共服务产生了深远影响。然而,传统的建筑方法常常会导致资源过度消耗、能源浪费以及环境污染等负面影响。因此,将绿色经济理念引入建筑经济,并制定相应的可持续发展策略,变得越来越重要。这不仅可以改善环境问题,提高资源和能源利用效率,也可以通过创新技术和新的商业模式,推动建筑经济的持续健康发展。

一、绿色经济理念概述

绿色经济即强调生态环境与经济的协调发展,是资源节约与高附加值产品、生产方式集约、环境污染小的一种新经济形式。其以传统产业经济为基础,结合市场发展情况,呈现新的效率、和谐、可持续发展目标。在摒弃传统经济存在的高耗能、低效率方面起到了重要的引导作用,并在逐步转变过程中实现了结构性增长。一方面,绿色经济可以引导产业结构转型,最大限度地提高劳动生产率,促进经济增长;另一方面,绿色经济可以优化管理经济资源,兼顾利益平衡。

二、建筑经济与房地产经济之间的关系

建筑经济与房地产经济之间的关系是相互依存的。建筑行业是房地产行业的基础,没有建筑行业,就不会有房地产行业,而房地产经济的发展又可以很好地促进建筑经济的发展。两者之间的联系十分紧密,可以说是息息相关。建筑经济的发展与其自身涉及的各种生产要素的资金成本也有重大关系,进而也

影响着房地产经济的发展。如各种建筑原料的开发成本、研究成本等的变化,会影响着后续成品房的售价等。同时,不同地区、不同城市、由于所处区域有差异,且经济水平不同、政策不同等因素,二者的发展也会有所不同。但是两者之间的关系是紧密联系的。二者都是国家在宏观上用以调控经济的手段,都影响着国家重要的经济命脉,关乎着民生问题。其次,二者的发展,都受限于社会的发展理念和国家政策。另外,虽然建筑经济与房地产经济之间的关系是相互依存的,但是其也存在着独立的一方面。例如,建筑行业的应用范围很广,离开房地产行业,建筑经济依旧会有其他的发展模式,可以促进自身的经济发展,但是离开房地产确实是少了很大的支柱。而房地产不同,更依赖于建筑行业的发展,如果少了建筑业,那么房地产的发展会受到很大的限制。

三、绿色经济理念下建筑经济面临的困境

(一) 成本挑战

可持续建筑经济面临的成本挑战源于其初始投资相对较高。这种成本增加归因于使用环境友好且效率高的建筑材料和技术,如高性能绝缘材料、能源效率高的设备以及先进的水循环和管理系统。此外,可持续建筑设计往往需要专业知识和定制解决方案,因此会增加设计和施工成本,甚至在一些情况下,获得可持续建筑材料和技术的供应链可能较为复杂,会增加物流成本。尽管从长期来看,可持续发展的绿色建筑经济会取得理想效益,但短期内初始投资的增加可能会使项目的资金筹集和财务预算面临挑战。

（二）技术和设备方面的限制

要实现建筑产业可持续性发展目标，需要企业在设计、施工和运营等各个阶段尽可能地降低对环境的影响，同时提高能效和社会福祉。然而，由于技术和设备的局限性，这个目标难以全面达成。首先，许多绿色建筑方案的初始投资往往大于传统方式，虽然其长期收益显著，但短期内的高额花费仍会阻止一些开发商和消费者的选择。其次，虽然已有一些先进的可持续建筑技术和理念被开发出来，但由于知识产权、技术难度、市场接受度等问题，这些技术和理念并未被广泛采用，导致许多建筑公司没有足够的知识和技术来设计和建造真正的绿色建筑。最后，虽然某些绿色建筑技术，如太阳能板和风力涡轮机能降低能源消耗，但因其成本高、技术复杂和适用性问题，其应用并不普遍；同样，一些环保建材，如再生混凝土和木材，因其耐久性和强度的限制，使用范围也受到限制。

（三）与国际接轨的评估机制有待完善

可持续发展已在全球范围内引起了人们的重视。建筑行业要想实现可持续发展，必须建立科学的评估机制，规范行业行为。近几年，在政府部门的倡导下，许多企业已将绿色建筑经济纳入经营管理决策中，但相较于发达国家，我国的绿色建筑经济发展速度依然十分缓慢。究其原因，主要是评估机制和标准不够健全，先进的绿色技术和材料无法得到充分应用，相关人员无法合理地评估绿色建筑经济状况，难以发挥新兴技术、绿色能源、绿色材料的作用。

（四）激励政策立法全面展开

从建筑行业绿色经济可持续发展现状看，绿色经济还未在建筑行业中落实和推广。其最大的影响因素与政府的支持有着密切关联。例如：政府部门未进行有效的扶持，很多的企业由于缺乏资金、未引进先进的绿色材料或者绿色技术等，可持续发展理念难以在企业之中全面形成。因此，建筑行业要想发展绿色经济产业，应得到政府在法律、政策、金融等多个方面的支持，实现与企业的合作，达到共赢的目的。

四、建筑经济与房地产经济可持续发展的策略

（一）控制成本

要实现一个企业的稳定发展，就得保障企业内部有完整的系统或者部门来进行项目的预算估测，以及对整个公司的人力成本等进行管控，以此促使企业内部通过有效的预算来控制成本，帮助企业实现有效使

用资金，避免资金的浪费，帮助企业提高收益。资金是企业得以长存的关键因素，任何不符合实际的预算估测都会给企业带来经营困难。因此，一个企业要想获得长久的发展，就得跟上社会的发展需求，及时更新自己的内部管理体系，更新管理理念，提升内部的财务管理系统，使得成本的预估更加合理和科学。对建筑行业 and 房地产行业要如何控制成本呢？首先，需要根据实际引进市面上先进的技术，保障在施工的环节中，可以尽可能地使用机器来代替人工，或者是用人来进行操作，提高工作效率，减少人工的投入，控制劳动力成本。同时，以技术提升质量和品质，保障其稳定性，减少由于人工操作而带来的不稳定性。其次，引进先进的管理模式，不管是在建筑行业还是房地产行业，企业的内部管理十分重要，意味着一切的工作是否可以有效开展，内部各个部门之间的权责是否分明，相关人员是否对自己的工作内容明确等。各部门之间的相互配合可以有效减少时间，提高工作效率。

（二）技术创新与应用

随着科技的进步和研发能力的加强，各种创新技术为建筑行业带来了更高的效率、更低的成本和更小的环境影响。首先，建筑设计软件和模拟工具的进步使得设计师可以在初步设计阶段进行能效模拟和优化。这样，可以确保建筑物的设计从一开始就满足能源和环境的要求，避免后期的修改和改进。其次，新型建筑材料的研发也对建筑的可持续性产生了深远影响。例如，高性能的隔热材料、透明的太阳能电池和自清洁的表面处理技术都为建筑带来了更高的能效和更长的使用寿命。此外，建筑自动化和智能控制系统的应用也成为提高建筑能效的关键。通过传感器、控制器和算法，这些系统可以实时监测和调整建筑的能源消耗，确保其始终在最优状态下运行。在水资源管理方面，雨水收集、灰水回收和再利用技术的应用也帮助建筑减少对淡水资源的依赖，并减少废水排放。更进一步，绿色建筑技术如绿色屋顶、绿色墙体和生态景观设计等也为建筑提供了生态和环境价值。这些技术不仅能够提供绿色空间，还可以调节微气候、提供生物多样性并增加城市的生态服务。为了推动这些技术在建筑行业中的广泛应用，很多国家和地区也建立了研发和推广机构。这些机构为企业和设计师提供技术支

持、培训和资金援助，确保新技术能够在实践中得到有效应用。最后，技术创新和应用也为建筑行业带来了商业机会和竞争优势。随着消费者和投资者越来越重视绿色和可持续性，采用先进技术的建筑项目更容易获得市场认可和资金支持。

（三）构建与绿色建筑经济相适应的评价机制

在绿色建筑经济理念下，相关部门和人员一定要充分认识到评价机制的重要性，要结合实际发展情况，建立健全相关的评价机制和标准，确保绿色建筑星级评定的科学性和可行性，由此进一步提高消费者对绿色建筑的认同度和信赖感，从而增加绿色房屋建筑的市场占比。在具体工作中，可以从以下几方面进行。1. 推广科学、完善的绿色建筑评级体系。政府部门要充分发挥规范、指导职能，认真学习发达国家的成功经验，结合我国的发展现状，推动我国的星级绿色建筑标准与国际评价体系接轨。同时，根据绿色建筑经济的发展形势，不断优化和改进评价体系，确保其适应不同区域发展情况，为绿色建筑经济的运行提供制度性参考，推动评价体系的全面应用。2. 建立科学的绿色建筑评级体系保障机制。为了确保绿色建筑经济评价机制的实效性，充分发挥其价值，相关部门一定要在满足法律法规要求的基础上，明确相关评级工作的标准规范。要重视绿色建筑评价机构的建设，加强绿色建筑领域人才的引进和培养，扩大建筑业内绿色经济相关职业资格制度的覆盖范围。同时，要不断优化和改进绿色评价管理制度和流程，保证全面、深入落实绿色建筑评价规范和制度。

（四）完善绿色建筑行业的激励政策

1. 加大政府支持力度，给予生产者经济激励。经济是决定建筑单位应用绿色技术、绿色材料的主要评价指标。由于一些建材成本较高，很多生产商并不愿意生产一些绿色材料，因此，政府部门应采取有效的经济激励措施，加大对生产商的支持力度，在政策上给予倾斜，明确好供应商、生产商、用户技术合作的权益保障。例如：取缔一些不合理收费的情况或者行政摊派，为开展绿色技术创新和绿色建材生产提供更加优质的服务环境。同时，政府相关部门还应增加关于绿色建筑经济金融支持和金融监管，对绿色建筑给予资金上的支持，提供绿色建筑专项资金。并且在申请报告流程上尽量简单、便捷，切勿层层监

管，耽误工期，造成经济上的损失。另外，政府相关部门还应建立完善的绿色经济价格体系，从环境成本、社会成本出发，对比替代资源的比价，最终实现资源的替代。2. 利用财政支持，给予消费者经济激励。影响绿色建筑销售量的最大主体是购房者，不同购房者对建筑的需求不同，其购房时首先会考虑房价。购房者希望住上相对健康舒适、污染小的房子，但是绿色建筑的价格较高，这就导致部分群体不愿意购买绿色建筑。针对这一现实问题，政府部门应采用多种支持方式，刺激消费者购买。首先，加大财政补贴和能源政策倾斜，刺激购买者的购买意愿。其次，降低绿色建筑购置税和税款。最后，提供多种贷款方式或减免税款，进一步增强他们的购买力。针对想要购买非绿色建筑的考生，应采取相关对策抑制消费者购买，例如：增加环保税或能源税，减弱甚至打消他们的购买意愿。

结语

综上所述，建筑行业与房地产行业的发展对我国的国民生活以及我国的经济发展具有重要意义，要促使建筑经济与房地产经济的可持续发展，就得对二者未来的发展模式和发展方向进行深度分析，了解其当下的一个发展困境，放慢开发的速度，认真解读国家相关的政策，提高资源的利用率，处理好开发过程中出现的问题，实现稳步发展。同时，深入市场进行调研和分析，培养创新精神，顺应社会的发展趋势，探索新的发展道路，以及优化自身各方面的管理模式，以提高自己的竞争优势。这才是建筑经济与房地产经济可以取得长久发展的重要路径。

参考文献：

- [1] 宋仕甯. 探析房地产对建筑经济的影响——基于宏观经济和装配式建筑[J]. 商讯, 2023 (10): 139 — 142.
- [2] 王美英. 房地产经济与建筑经济发展的关系与具体策略分析[J]. 住宅与房地产, 2023 (Z2): 83 — 85.
- [3] 陈劲坚. 建筑经济与房地产经济之间的关系分析[J]. 投资与合作, 2022 (10): 151 — 153.
- [4] 王义海. 绿色建筑经济效益对房地产开发的影响与实践[J]. 产业创新研究, 2022 (15): 112 — 114.