

# 低碳模式下房地产的经济管理创新

冯历华

(佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司, 广东 佛山 528000)

**摘要:**房地产行业对国民经济增长发挥着举足轻重的作用,降低房地产能耗,推行低碳经济发展,对国家绿色战略发展意义深远。本文主要分析房地产行业与低碳经济的关系,以及房地产低碳经济管理问题,进而提出利用“互联网+”的创新经济模式,发挥房地产利益链条的相互促进作用,使房地产低碳经济持续、健康发展。

**关键词:**低碳经济;房地产;互联网+

**[DOI]**10.12231/j.issn.1000-8772.2021.08.097

## 1 引言

在全球气候变暖的背景下,以低能耗、低污染为基础的“低碳经济”已成为全球热点。房地产行业产业链多、耗能高,对环境和生态影响巨大。相关数据表明,房地产行业的建筑能耗占全国总能耗的40%,房地产行业推行低碳经济,对深入贯彻可持续发展具有重大促进作用。低碳模式下的房地产行业经济管理创新已成为当今社会研究的重要课题。

## 2 低碳经济概念

低碳经济是指在可持续发展理念指导下,通过技术创新、制度创新、产业转型、新能源开发等多种手段,尽可能地减少煤炭、石油等高碳能源消耗,减少温室气体排放,达到经济社会发展与生态环境保护双赢的一种经济发展形态。

## 3 关于房地产经济管理的概述

房地产经济管理指以房地产为对象,对房地产的生产、分配、交换和消费所发生的经济活动组织开展管理的行为,其管理主体对象可以是行政事业单位、企业,也可以是个体经营者。经济管理内容主要包括管理体系建立、协调组织、计划安排和监管监督等。

## 4 低碳模式下房地产经济管理的问题

### 4.1 国家推行房地产低碳经济缓慢

生产力决定生产关系。在我国低碳技术水平相对薄弱的情况下,难以对房地产行业形成系统、强有力的低碳经济管理。建设部1986年发布了民用建筑节能设计标准《民用建筑节能管理规定》至今将近35年,期间各项宏观政策、行业标准陆续出台,为低碳建筑的施行提供了具体的规范标准,在一定程度上促进了建筑节能技术的发展和新能源的开发利用,但这种经济管理对象分散,管理组织独立,管理目标宏观,每个地方的执行力度不一,成效各异,形成不了低碳经济规模。

### 4.2 房地产行业低碳经济不响应积极

目前我国一部分新能源、新技术、新材料均处在开发提升阶段,成本较高。资料显示,新开发节能50%的低碳建筑,需要增加建设成本1000元/平方米左右;老住宅节能改造成本约为80~120元/平方米。建筑成本的增加无疑通过房价转嫁给消费者。一方面,国家一直致力调控房价;另一方面,增量购房需求主流仍然是刚需,“节能环保”对他们而言属于锦上添花,并非必需品。因此,房地产企业为了降低建筑成本,在房屋修筑时往往不考虑节能设计,忽视建筑物后期运维成本,使房屋在未来数十年的使用过程中能以大规模地减少能源消耗。根据住房和城乡建设部住宅产业化促进中心有关数据,我国目前累计建成节能建筑仅占全国城镇既有建筑面积的7%,既有建筑节能改造仍留在试点示范阶段,难以全面推广。

## 5 低碳模式下房地产经济管理创新对策

房地产经济极大影响国内民生和国内经济生产总值,因此,房地产行业的低碳经济既不是自由市场经济模式,任其发展;也不是政府高度掌控的环境治理模式;而是一种政府、市场、公众三方共同参与、相互作用、相互影响的发展模式。建立长效“合作”机制,互利共赢,才能打破以往推进缓慢、响应不积极的情况。这需要引入“互联网+”的思维模式,全民参与、协同推进。

### 5.1 吸引低碳经济参与主体,形成群体

低碳经济的参与者均能在生产和消费活动中获得实惠,才能吸引全民参与,形成低碳经济活动的群体。对于房地产行业来说,经济活动

群体主要分为几类:政府、开发商、材料/设备/施工供应商、媒体和消费者。开发商、供应商、媒体和消费者之间可通过供需关系,互惠互利,推动低碳经济。政府则可通过行政许可和处罚、税收、财政、购地条件等释放低碳经济红利,使其他参与主体获利;同时,通过其他参与主体的低碳消费习惯和房地产低碳产业结构转变,实现国内生产总值可持续健康增长。

### 5.2 保持低碳经济高度互动,形成社群

政府整合线上和线下的低碳经济组织、APP、活动、游戏等内容,可通过积分、优惠券等形式,活跃低碳经济参与群体。积分、优惠券发放者可以是政府或经营主体等,积分获取者则是全部参与群体。低碳经济的参与群体,通过参与节能环保活动获得相应的低碳积分和优惠,从而兑换各自所需的优惠条件。活动对象、形式和内容多样,例如,开发商和供应商可通过低碳建筑、低碳材料获取政府发放的行政许可和税收优惠,供应商可通过节能工艺、材料等研发应用获取开发商发放的工程投标资格,媒体通过低碳活动举办、宣传等获取数据流量和广告,购房者通过浏览产品网页、参与房产活动获取换购房优惠,等等。通过各式各样的常态化、固定化组合活动,保持低碳经济参与群体的交集和互动,形成社群。

### 5.3 迭代和扩展低碳经济社群活动,形成社群+

低碳经济参与者可以通过各种渠道反馈改进建议,组织者则不断根据参与者建议进行改进完善,并持续引入新的活动。这种迭代和扩展重复循环时,则形成了社群+,既得利益方已形成相对稳定的习惯和依赖。

### 5.4 房地产实体产业链低碳,是互联网+的核心

互联网+是一种创新的经济模式,但所有互联网活动核心是经济实体。开发商和供应商作为生产主体,须强化内部的低碳经济管理行为。一方面,积极思考建筑工艺、建筑材料的低碳转变,减少建筑过程能耗。例如,规模化和标准化发展装配式建筑。预制装配式混凝土结构、钢结构、现代木结构建筑,采用标准化设计、工厂化生产、装配化施工、信息化管理、智能化应用,能节省钢材、木材、砂浆、保温材料、柴油、煤炭、水、电等资源消耗量,在节能环保上有较大成效。另一方面,关注建筑后期能耗,利用新能源技术减少居家能耗。例如,通过地源热泵技术代替煤电供能,利用楼顶、幕墙、路灯、道路光伏发电,采取分布式能源减少无效能耗。节能建筑虽然增加成本,但在“互联网+”的经济模式下,可实现成本转移,分摊至互联网+的全体受益方。

## 6 结束语

“互联网+”的创新经济管理模式,为房地产低碳经济管理模式提供持续、良好的发展环境,促进房地产行业往低碳节能型技术、材料、工艺及管理模式推进;同时,促进全民参与,推动低碳经济发展,提高全民低碳意识。在房地产低碳经济的健康发展下,国家环保节能的发展目标将指日可待。

## 参考文献

- [1]张鹏.低碳模式下房地产经济管理创新分析[J].现代营销(信息版),2020(01):92.
- [2]罗毅.低碳经济模式下房地产管理创新工作分析[J].商讯,2019(32):186.