

New Thoughts on the Green Development of the Real Estate Industry in the Context of a Low-Carbon Economy

Yao Liu

Beijing Maitian Real Estate Brokerage Co., Ltd., Beijing, 100102, China

Abstract

In the wake of the global low-carbon economic development wave and under the strategic guidance of China's "dual carbon" goals, the real estate industry, which belongs to the category of high energy consumption and high carbon emissions, urgently needs to find new ways for green development to achieve transformation and upgrading. This paper thoroughly investigates the challenges and opportunities faced by the real estate industry in the context of the low-carbon economy and comprehensively elaborates the key significance of green development in the sustainable development of the industry. Starting from aspects such as policy guidance, technological upgrading, industrial chain cooperation, and market cultivation, it puts forward new solutions such as establishing a comprehensive low-carbon policy system, promoting cutting-edge green building technologies, enhancing energy management levels, facilitating the high-quality development of prefabricated buildings, and strengthening carbon asset risk control. By analyzing typical enterprise practice cases, it verifies the feasibility and effectiveness of the new ideas. The purpose is to provide theoretical support and practical paths for the real estate industry to achieve green transformation and enhance core competitive advantages in the era of the low-carbon economy, and to contribute to promoting the high-quality development of the industry in tandem with the construction of ecological civilization.

Keywords

Low-Carbon Economy; Real Estate; Green Development

低碳经济背景下房地产绿色发展新思路

刘尧

北京麦田房地产经纪有限公司, 中国·北京 100102

摘要

全球低碳经济发展浪潮及我国“双碳”目标战略指引下,房地产行业属于高能耗、高碳排放范畴,急需找寻绿色发展新途径以达成转型升级,本文透彻探究低碳经济背景里房地产行业面临的挑战与机遇,全面阐释绿色发展在行业可持续发展中的关键意义。以政策引导、技术升级、产业链合作、市场培育等维度为起点,给出构建完备低碳政策体系、推行绿色建筑前沿技术、改善能源管理水平、推动装配式建筑高质量发展、加强碳资产风险管控等新方案,对典型企业实践案例展开分析,验证新思路是否可行及有效,其目的是为房地产行业在低碳经济时代实现绿色转型、增强核心竞争优势提供理论支撑与实践路径,助力推动行业高质量发展跟生态文明建设携手同行。

关键词

低碳经济; 房地产; 绿色发展

1 引言

随着全球气候变化问题日益严峻,世界各国已就发展低碳经济形成共识,中国清晰设定“碳达峰、碳中和”目标,把低碳发展升格为国家战略层面,房地产行业于国民经济里占据要位,同时也是能源消耗和碳排放的“大户头”,建筑全过程(含建材生产、施工建设、运营使用)碳排放占全社会总排放比例超50%。面对低碳经济的发展背景,传统房地产发展模式遭遇资源约束加剧、环境压力攀升、政策监管

从严等诸多挑战,亟须探究绿色发展新途径,完成高碳粗放型向低碳集约型发展模式的过渡,这既是房地产行业应对外部环境变化、达成可持续发展的必然路径,更是协助我国达成“双碳”目标、推进生态文明建设的关键行动。

2 低碳经济背景下房地产行业面临的挑战与机遇

2.1 面临的挑战

2.1.1 高能耗与高碳排放问题突出

于房地产开发及运营期间,建材制造、施工建设及建筑物使用阶段皆消耗大量能源,生产像水泥、钢材这样的传统建材需消耗大量化石能源,引起大量二氧化碳的排放;建

【作者简介】刘尧(1989-),男,中国辽宁盘锦人,本科,从事房产经纪研究。

筑物运营阶段,供暖、制冷、照明所产生的能源消耗一直居高不下,我国单位建筑面积能耗是发达国家的2倍到3倍,实现能耗与碳排放降低的任务艰巨。

2.1.2 传统发展模式转型压力大

房地产行业造就了以大规模开发、高周转为主要路径的传统发展模式,对土地、资金等要素呈现高依赖度,对低碳技术应用、绿色产品创制重视程度低,转型要求投入大量资金来进行技术研发、设备更新和管理优化升级,短期内企业成本会出现增长,为企业带来沉重压力。

2.1.3 政策法规与标准体系有待完善

尽管我国已颁布一系列关乎房地产绿色发展的政策法规,但在政策执行的力度、监管机制以及标准体系的完备性和细化程度上仍有短板,部分政策配套实施细则缺失,导致企业于实际操作里无从下手;标准体系更新步伐滞后,难以符合行业快速发展及低碳转型期望。

2.1.4 市场认知与消费需求培育不足

消费者对绿色建筑的认识与接受水平较低,部分消费者觉得绿色建筑定价偏高,选购住房时更看重房价、地段等项目,对绿色建筑节能、环保、健康等益处认知不充分,市场需求微弱,导致企业投身绿色房地产项目的动力欠佳。

2.2 迎来的机遇

2.2.1 政策支持力度不断加大

为推动低碳经济拓展,我国政府推出一系列保障房地产绿色发展的政策,诸如财政补贴措施、税收优惠策略、容积率奖励手段之类,给符合绿色建筑标准的项目发放财政奖励,给采用可再生能源的建筑赋予税收优惠待遇,这些政策为房地产企业开展绿色地产项目给予了强力支撑,降低了企业实施转型的成本。

2.2.2 技术创新为绿色发展提供支撑

建筑节能技术、新能源应用及智能化技术不断推陈出新,为房地产绿色发展提供了技术后盾,执行高效保温材料、太阳能光伏技术及地源热泵技术的采用,可明显削减建筑物的能耗值;智能化能源管理系统能实现能源的精确掌控与优化配置,技术创新驱动房地产行业往绿色、低碳、智能化方向前行。

2.2.3 市场需求潜力逐步释放

伴着居民生活水平升高和环保意识变强,消费者对居住环境品质及健康的要求不断拔高,对绿色建筑的认可度及需求持续上扬,绿色建筑于节能、环保、舒适等层面的优势,也让越来越多的机构投资者、企业客户被招引,市场需求有极大的潜力空间^[1]。

2.2.4 国际合作与交流带来新契机

处在全球低碳经济发展的大背景下,我国房地产产业推进与国际先进国家和地区的合作交流,采用其在绿色建筑技术、管理经验、标准制定等方面的先进手段,利于提升我国房地产行业绿色发展的整体水平,推进该行业与国际全面接轨。

3 房地产绿色发展的重要意义

3.1 助力实现“双碳”目标

我国实现“碳达峰、碳中和”目标,房地产行业的低碳化转型是关键环节,采用推广绿色建筑技术、完善能源结构、增强能源利用效率等举措,可切实减少建筑领域的碳排放量,为我国“双碳”目标的实现立下重要功劳。

3.2 推动行业可持续发展

绿色发展让房地产企业提升产品质量与竞争能力,满足消费者对高质量居住环境的渴望,依靠节能减排、减少能源的消耗,可削减企业运营开支,提高经济盈余,绿色发展还能提升企业社会责任感及品牌形象度,为企业长远进步筑牢基础。

3.3 促进生态文明建设

房地产绿色发展聚焦资源节约与环境保护,在开发建设过程降低对生态环境的破坏,在运营使用阶段将能源消耗和污染物排放降低,这能助力城市生态环境优化,加速生态文明打造,实现人与自然的融洽共生。

3.4 带动相关产业发展

房地产的绿色发展促进了绿色建材、新能源、节能环保等相关产业成长,推广绿色建筑促进了新型保温材料、节能门窗、可再生能源设备等产业的昌盛,为经济增长催生新动力,推进产业结构优化蜕变^[2]。

4 低碳经济背景下房地产绿色发展新思路

4.1 建立健全低碳政策体系

4.1.1 加强政策执行与监管

构建完善政策执行监督体系,加紧对房地产企业执行绿色发展政策的监管节奏,加大对违规行径的处罚强度,保障政策落地实施,构建政策评估及调整体系,结合行业发展现状与政策实施绩效,即刻调整与完善政策条款。

4.1.2 强化激励措施

除当前现有的财政补贴、税收优惠等政策外,继续挖掘多元化的激励模式,为绿色建筑项目给出土地出让金优惠、优先审批权限;给达到一定低碳水准的企业,对信用评级、融资贷款等事宜给予支撑,提升企业开展绿色地产项目的积极性。

4.2 推广绿色建筑技术

4.2.1 提高建筑节能标准

逐步上调建筑节能设计标准水平,推动建筑节能技术创新应用步伐,采用高效保温墙体材料、节能门窗,辅以遮阳设施等,让建筑物围护结构传热系数下降;提升建筑设计水平,合理借助自然通风及采光,降低空调及照明的能源消耗值。

4.2.2 应用新能源与可再生能源

提升太阳能、风能、地热能、生物质能等新能源及可再生能源在房地产领域的应用水平,在建筑物屋顶及墙面铺设太阳能光伏板,实现光伏发电的自给自补;倡导采用地源热泵、空气源热泵等技术,实现建筑物的供暖与制冷目的,

依靠新能源的采用,降低对传统化石能源的倚赖,降低碳排放水平^[3]。

4.2.3 发展智能化建筑技术

采用物联网、大数据、人工智能等技术,实现对建筑物的智能管理,布置智能电表、水表及气表,实时观测能源消耗情形;采用智能操控系统,按照室内外环境变动自动调节空调、照明等设备的工作情形,实现能源的精准调控和最优配置,应用智能化建筑技术可提升建筑物的运行效率与舒适度,减少能源损耗。

4.3 优化能源管理

4.3.1 建立能源管理体系

房地产企业应搭建完备的能源管理体系,制定能源管理条例及操作办法,厘清能源管理的责任与目标范畴,对建筑物的能源消耗做分类核算及统计剖析,厘定能源消耗的重点部位及环节,拟定具有针对性的节能举措。

4.3.2 实施能源审计与监测

按周期对建筑物实施能源审计,邀专业团队对建筑物能源利用效率及节能措施实施成效评估,发现问题后马上开展整改,添装能源监测系统,实时掌握建筑物的能源消耗数据动态,为能源管理及节能决策给予依据^[4]。

4.3.3 开展节能改造

给既有建筑做节能改造工作,增强能源利用成效,对老旧建筑围护结构做保温方面改造工作,采用节能门窗替换;对空调、照明等设备实施升级,采用节能型物资,采用节能改造措施,压减既有建筑的能源消耗与碳排放。

4.4 发展装配式建筑

4.4.1 优化装配式建筑设计

在装配式建筑实施设计阶段,充分顾及建筑的功能性、美观性以及经济性,优化构件的设计及连接节点,采取标准化规划、工厂化生产、装配化建造的途径,增高建筑施工的效率,降低施工时段的能源消耗及建筑垃圾的产生。

4.4.2 推动装配式建筑产业链协同发展

提升装配式建筑产业链上下游企业的合作协同水平,组建产业同盟,实现资源流通、优势互补,从预制构件的制作、运输直至现场组装修工,造就完整的产业链体系,增进产业整体竞争水平,降低装配式建筑的花销,促进装配式建筑实现规模化拓展^[5]。

4.5 强化碳资产管理

4.5.1 制定碳减排目标与计划

基于碳盘查的结果,贴合企业当下实情,设定科学适宜的碳减排目标及计划,把碳减排目标拆解到各部门及项目,厘清责任跟任务,保障碳减排工作按序有序推进。

4.5.2 参与碳交易市场

伴随我国碳交易市场的日益完善,房地产企业宜积极投身碳交易,采用节能减排办法降低企业碳排放水平,把多余的碳排放配额拿到市场售卖,实现经济收益,经由碳交易市场的价格信号引导,引导企业加大针对低碳技术研发应用的投入,引导企业走向绿色转型。

5 典型企业实践案例分析

5.1 案例一:万科集团绿色发展实践

万科集团身为我国房地产行业的翘楚企业,主动对绿色发展进行积极探索,在项目开发工作期间,万科切实执行绿色建筑相关标准,大规模应用节能保温材料、太阳能光伏技术等绿色建筑技术手段,在一些项目里,依靠在屋顶安装太阳能光伏板举措,完成了部分电力的自我补给;采用地源热泵装备,应对建筑物的供热及制冷需求,降低了对传统能源的依赖水平。

就能源管理而言,万科建立起完善的能源管理体制,实时监测旗下项目能源消耗并进行分析,采用智能化的能源管理系统,优化设备运行的各项参数,增强能源利用成效,万科还积极投身碳交易市场活动,经由节能减排拿到碳排放配额,并在市场里实施交易,实现了经济与环境效益的双赢结果。

5.2 案例二:龙湖集团装配式建筑发展实践

龙湖集团大力推动装配式建筑的进步,增加装配式建筑在项目里的占比,针对装配式建筑设计而言,龙湖采用标准化的设计理念,改进构件生产及连接节点,增加施工效率和质量水平,经由与产业链上下游企业形成紧密合作关系,实现了预制构件的大规模生产及高效运输,减少了装配式建筑的成本支出。

龙湖集团装配式建筑项目在节能减排方面收获显著成效,跟传统建筑比起来,装配式建筑降低了施工期间建筑垃圾的产生与能源的消耗,实现碳排放的下降,装配式建筑质量的稳定性与居住舒适度都得到提高,赢得了市场的普遍赞誉。

6 结论

在低碳经济背景下,房地产行业面临着高能耗、高碳排放、转型压力大的挑战,但也碰到了政策支持、技术改进、市场需求潜力激活等机会,依靠完善低碳政策体系、推广绿色建筑创新技术、优化能源管理流程、发展装配式建筑产业集群、强化碳资产管理措施等新招法,可切实减少房地产行业的能源消耗与碳排放,提升行业发展水准与竞争力,房地产行业要进一步夯实绿色发展理念根基,增大技术创新及应用力度,增进产业链的协同配合,主动融入碳交易市场,助力行业往低碳、绿色、可持续方向前行,为我国生态文明建设与经济社会高质量提升作出更大功绩。

参考文献

- [1] 杨远健,何山,侯莹莹.基于低碳经济理念的房地产绿色发展新思路[J].城市建筑空间,2024,31(S1):155-156.
- [2] 徐勤.低碳经济形势下房地产经济绿色可持续发展实践[J].大众投资指南,2024,(07):29-31.
- [3] 段思航.新经济形势下房地产企业绿色发展路径研究[J].住宅与房地产,2024,(03):114-116.
- [4] 周洁.低碳经济视角下房地产行业可持续发展策略研究[J].企业改革与管理,2023,(20):165-167.DOI:10.13768/j.cnki.cn11-3793/f.2023.1153.
- [5] 周斌.低碳经济背景下房地产经济管理的创新发展策略[J].活力,2022,(05):145-147.