

运行管理和运营检测助绿色建筑实现“真绿”

黄坚 卢芳梅

广西容县匠人工程管理服务有限公司

摘要:现阶段,我国在绿色建筑方面取得了一定成就,并在发展过程中制定相应政策法规对绿色建筑发展进行规范。而通过相应调查可知目前我国很多建筑只有在设计阶段可达到绿色建筑标准,大多数建筑未能实现“真正的绿色”。针对这样的情况,需要加强绿色建筑的运行管理以及运营检测,以此促进其有效实现“真绿”。基于此,本文提出绿色建筑运行管理及运营检测工作的重要性,分析目前存在的问题,并制定相应解决策略,以供参考。

关键词:绿色建筑;运行管理;运营检测

为推动我国建设环境友好型和资源节约型社会,应坚持可持续发展思想,遵循能源最优原则,在建筑方面走节能减排道路。因此我国现阶段非常重视绿色建筑的发展,基于节能环保要求,建设高效、安全和舒适的空间,促进环境、建筑和人和谐发展。绿色建筑规模在绿色建筑概念提出后不断扩大,也有着较快的发展速度,但也面临一定的挑战,即为如何有效实现建筑建设的绿色理念及对真实绿色度进行考察。基于此本文将从运行管理及运营检测两方面提出实现绿色建筑“真绿”的策略。

一、加强绿色建筑运行管理及运营检测的重要性

在颁布《绿色建筑评价标准》后,我国绿色建筑快速发展。然而在实际发展中无法有效落实了这一标准,并难以实现建筑的“真绿”。有效实施这一标准的重点是观察绿色建筑设计、技术以及施工同步与否,是否在运营阶段落实了绿色建筑理念。一栋建筑会在生产运输建材、施工、运行、维修保养、拆除处理废弃物等环节消耗能源,而运行阶段消耗能源占整体的80%。绿色建筑不仅需要有良好的节能设计以及准确节能施工,也需要有效的运行管理,如果没有落实运行管理工作,将出现绿色建筑不节能情况。总而言之,加强对绿色建筑的运行管理,提升其节能水平,将规划设计以及建造阶段融入的绿色理念体现出来,将绿色技术特点进行充分发挥,保证建筑可持续发展。

“绿色”运行可体现出绿色理念在规划设计环节、建造实施环节和运营管理环节全面贯穿^[1]。怎样对建筑绿色运行和实际节能减排效果进行检测和判断,判定结果无法只通过文字表述进行有效说明,而是需要将真实数据当作量化指标来开展精确评估,在现场进行检测获得的检验数据才能够评价绿色建筑“真绿”情况。

二、影响运行管理及运营检测的因素

(一) 增量成本

绿色建筑运行中投入的资金高于普通建筑,这会限制节能获得的经济收益,主要以环境及生态收益为主,虽然国家在运行标识项目上加以财政奖励,但是无法弥补早期补贴建筑投入的成本,使得项目方对于过多增量成本持有较为谨慎的态度,使一些具有设计标识的项目难以进行运行管理,从而难以实现建筑的“真绿”。除此之外,建设绿色建筑不能与地方经济分开,并且存在运营不平衡问题,使得增量成本逐渐上涨,将无法达到预期效益,而在回收经济成本时需要付出一定时间,这将难以吸引开发商以及运营商参与绿色建筑建设。

(二) 市场需求

我国发展中面临着资源短缺问题,而绿色建筑出现能够充分利用资源,所以绿色建筑得到了大力推广,但因为消费者比较重视购置成本,对于绿色建筑理念没有准确认识,使得绿色建筑发展受阻。现阶段在建筑业中绿色建筑只得到了小范围认

可,社会大众未接受绿色建筑,导致绿色建筑没有全面推向市场^[2]。

(三) 政府管理

目前我国在绿色建筑方面制定了相应政策法规,并补充已有政策法规,但法规体系依旧不够完善,合理性与可操作性较差,政府部门间合作不具备协调性和灵活性,激励扶持政策依旧处于探索阶段,所开展的财政奖励不能弥补高额建设成本。开发商是投资主体很重视投资收益,开发绿色建筑重点是能否带给开发商经济效益。为提升开发商积极性和主观能动性,对增量成本产生影响加以弥补,需要加强运行管理。

三、运行管理及运营检测的策略

(一) 改进运行管理标准

对于一些条文,需要性能、效果和强度符合标准,使技术、材料和产品更加多样。比如在高强建筑的结构材料方面,可通过等强原则保证材料强度达到标准,使材料选型符合标准得到使用,将选材包容性加强。此外,也需加强可操作性,根据绿色建筑的发展情况及技术水平,补充运行管理条文,将其可操作性提高。

(二) 完善运行管理制度

针对投资方将信贷优惠以及税收优惠力度加大,增加项目运行管理的财政奖励,以此弥补绿色建筑运营增量成本。优化并简化网络申报流程,提升申报效率,加快审批速度。针对消费者可给予经济补贴,降低贷款利息,降低税收和物业管理费用等,充分调动各方积极性,实现建筑“真绿”。也可落实强制性政策,加强政府在公共建筑项目运行管理上的投资,有效监管产品以及材料,对应用绿色建材加以掌控。提升绿色建筑的节能标准,把控绿色建筑质量以及性能^[3]。

(三) 明确运营管理目标

实现管理智能化,构建运维管理平台,通过采集分析数据实现建筑终端一键控制,促进运营资料信息化,以此有效开展运行管理工作。此外,运营数据可利用大数据转变为经济效益,提升运营收入。此外,可实行梯度的物业管理费。因为绿色建筑运营要投入新的设备和技术,物业方有过大的投入,能够弥补绿色运营增量成本,可根据用户能耗量对物业管理费进行梯度收取。明确绿色运营目标。管理方结合建筑用途应用相应技术和设备规格,明确绿色运营目标,根据国外的先进管理经验,保证管理模式的专业化、制度化、规范化,在建筑运营方面实行奖励机制,使用户参与到节能行动中。

结束语

我国绿色建筑经过多年发展,覆盖范围不断扩大,在建筑市场上不断完善,但是受到一些条件的影响和制约,还有很多绿色建筑没有实现“真绿”。针对这一情况,其应加强运行管理和运营检测,以此促进绿色建筑有效落实。但是目前存很多因素会对运行管理及运营检测造成影响,因此需采取合理的措施解决这些问题,以此更好开展相应工作,促进绿色建筑发挥相应功效,以顺利开展绿色建筑的节能减排工作,使绿色建筑实现“真绿”。

参考文献

- [1]张颖.绿色建筑运营评估体系现状分析及案例实践[J].绿色建筑,2020,(2):10-13.
- [2]李群.绿色建筑节能运行管理研究[J].建筑技术开发,2018,45(10):109-110.
- [3]赵玉红,闫文哲,穆恩怡.绿色建筑运营管理的现状及对策分析[J].建筑节能,2017,45(11):123-127.