

绿色建筑经济效益对房地产开发的影响研究

梁丽

寿县发展和改革委员会重点项目调度中心

摘要：绿色建筑的经济效益对房地产开发具有重要影响，其关系到项目的成本与收益。本文将基于绿色建筑经济效益概述分析，而后阐述绿色建筑经济效益对房地产开发影响分析，最后提出了保持绿色建筑经济效益的措施。研究表明：在项目建设中，应用绿色技术可使项目成本降低、收益增加；在房地产开发中，应基于绿色建筑经济效益建立全生命周期成本控制体系，全面考虑项目全生命周期成本，加强项目成本控制力度，以此更好地促进房地产行业实现可持续性发展。

关键词：绿色建筑；经济效益；房地产开发；影响

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2023.10.048

随着经济社会的发展，人们的生活水平不断提高，在追求更高质量生活的同时，也意识到环境的重要性。据相关规范要求，在满足建筑物使用功能的前提下，建筑对环境造成的影响最小，在满足节能、节地、节水、节材等基本要求的基础上，对建筑设计进行优化，以达到降低建筑能耗、减少环境污染等目的。绿色建筑是在传统建筑的基础上，对其进行改进、创新，使其在设计施工阶段能充分考虑生态效益及社会效益。房地产开发是促进我国经济发展的重要行业，与人民生活质量密切相关，随着我国经济的不断发展，房地产市场规模也在不断扩大，但在房地产开发中也存在着资源浪费、环境污染、经济损失等问题，给社会发展带来一定影响。由此，本文将对绿色建筑经济效益对房地产开发的影响进行分析。

一、绿色建筑经济效益分析

绿色建筑需要从全生命周期进行综合考量，摒弃短期局部费用，将整体长期效益融入分析。绿色建筑经济效益评价需要检验降低节能节水、运行等多方面的效益，充分考虑到对社会环境以及经济的综合效益。在此基础上，根据实际情况制定可行性的评价方案，对项目成本进行合理控制，确保经济效益评价工作顺利开展。

(1) 经济性：绿色建筑能够使建筑物在使用功能满足的基础上，为人们提供更舒适的居住环境。在进行经济效益评价时，应根据绿色建筑项目的具体情况，建立评价指标体系，并在此基础上开展综合评价。通过经济效益分析，确定绿色建筑是否满足经济发展需求。

(2) 社会效益：绿色建筑的出现是一种符合社会发展趋势的必然结果，它是以社会可持续发展为前提，在满足建筑物使用功能的基础上，降低对社会环境产生的不利影响。通过绿色建筑经济效益评价，可以发现，其具有良好的生态效益、环境效益，对人们的身心健康发展起到积极作用。但需要注意的是，绿色建筑在建

设过程中会产生一定的社会成本，所以在经济效益评价时，应充分考虑到成本控制问题。绿色效益目标层级关系如图1所示：

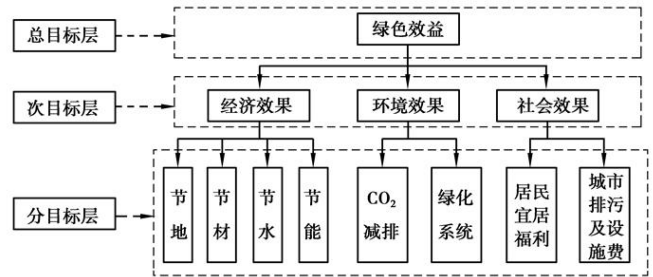


图1 绿色效益目标层级关系

绿色建筑经济可以从“空间上的绿色”以及“时间上的绿色”两方面内容进行理解。

空间上的绿色，指的是在绿色建筑设计施工过程中，应充分考虑到建筑物周围环境对人们的影响，对建筑周围环境进行优化。同时，在建筑物使用功能满足的基础上，为人们提供更舒适的居住环境。时间上的绿色，指的是在建筑物使用过程中，应充分考虑到建筑物寿命周期，合理利用资源与能源，减少对环境造成的污染。

时间上的绿色，指的是在绿色建筑使用过程中，应充分考虑到建筑物寿命周期，合理利用资源与能源，减少对环境造成的污染。

通过以上两方面内容可以看出，绿色建筑具有良好的生态效益、环境效益，同时也具备良好的经济效益，对社会的可持续发展具有促进作用。绿色建筑所产生的显性经济效益内容如图2所示：

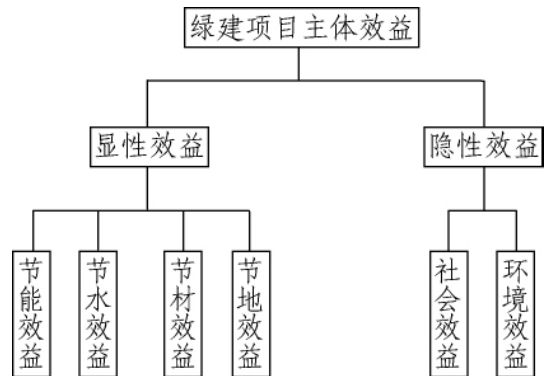


图2 绿色建筑所产生的显性经济效益内容

二、绿色建筑经济效益对房地产开发的影响

(一) 全生命周期成本

全生命周期成本指的是工程项目从建设开始到结

束，直至停止运营期间所发生的所有费用，主要包括项目的规划设计、建筑材料、施工、管理、维护和拆除等阶段的成本。绿色建筑项目前期投资较大，同时在运行期间所产生的费用也较高，因此，在绿色建筑设计阶段，应加强对造价成本的控制。目前，绿色建筑主要采用两种技术路线进行成本分析和控制：一是全生命周期成本；二是增量成本。全生命周期成本中的部分费用主要由建材和建筑施工以及维护和拆除等产生。增量成本是指在项目前期或运行期，由于资源、能源等使用情况发生变化而导致的成本增加，增量成本主要包括了运营期间的成本和维护费用。绿色建筑作为一种新型建筑模式，其投入运行期间所产生的费用相对较高，而在实际运行过程中，资源和能源的合理使用能够有效减少资源和能源消耗，从而实现降低成本、降低能耗的目的。因此，在实际运行过程中，应将绿色建筑项目全生命周期成本作为重要控制目标，同时还需将增量成本作为控制目标。从目前绿色建筑全生命周期成本来看，其与传统建筑相比，其投入运行期间产生的费用明显更高，而通过增量成本来进行控制是一种有效的方法。

（二）技术经济分析

从绿色建筑经济效益对房地产开发的影响可以看出，绿色建筑可以实现社会环境效益与经济效益的有机结合，在保证建筑工程质量的同时，实现环保资源节约。当前我国大部分房地产企业在进行开发、建设过程中，都缺乏对绿色建筑经济效益评估的重视程度，没有全面考虑到绿色建筑的技术经济情况。部分房地产开发商在进行工程建设时，将大量施工材料与资金投入其中，忽略了对绿色建筑经济效益的评估，导致出现许多浪费资源、破坏环境等问题。在新时代背景下，各大房地产企业必须要明确绿色建筑经济效益对房地产开发的影响，树立起正确的生态环保观念。在此基础上，房地产企业才能为项目建设提供最优质的服务，确保项目能够发挥出最大的经济效益与社会效益，在满足环境保护需求的同时，也能够取得良好的经济与社会效益。

从绿色建筑经济效益对房地产开发的影响可以看出，绿色建筑在满足人们居住需求的同时，可以有效降低能耗成本。通过对绿色建筑经济效益的分析，可以发现其在减少资源浪费、提升资源利用率方面具有显著效果，为我国建筑业发展提供了更多有益参考。例如：某绿色建筑项目在建设过程中，不仅要将节能、环保理念融入设计与施工环节中，还要对施工技术进行创新改造。

（三）创造个人舒适度效益

对于房地产开发而言，在进行开发建设的过程中，不仅要满足居住环境的舒适度，还要满足居民的生活质量。目前，我国处于快速发展的阶段，人口基数不断扩大，人们对居住环境的要求也在不断提高。过去人们追求的是有没有高楼大厦，但是现在人们更多地追求的是如何让居住环境更加舒适。房地产开发过程中也需要

考虑到居民的需求，所以在进行房地产开发时，应该注重对居民生活环境的改善。绿色建筑就是满足居民需求的一种建筑方式。随着人们对居住环境质量要求越来越高，绿色建筑在房地产开发中得到了越来越多的关注。绿色建筑是在建筑设计和施工中充分考虑到对生态环境的保护，减少对自然的污染，保护自然资源，这也是我国“绿色发展”理念的重要体现。绿色建筑不仅具有环保的特点，还具有节能减排、保护生态环境等优点。在我国“十四五”规划中，明确提出了“绿色发展”理念，并把建设资源节约型、环境友好型社会作为重点目标。在房地产开发过程中，应该积极利用绿色建筑技术来降低建筑的能耗，实现建筑节能减排和环境保护。因此，在进行房地产开发时，应该将绿色建筑技术应用到房地产开发过程中，提升房地产开发的质量和效益。如通过绿化建筑外墙和屋顶，可以制造氧气工厂，降低夏季室内温度，减少冬季热量流失，从而保持室内温度稳定。

三、保障绿色建筑经济效益的措施

（一）直接增量经济效益

绿色建筑直接增量经济效益是指开发绿色建筑所带来的收益，这种收益与传统建筑相比，具有一定的区别，在开发绿色建筑过程中，通过对规划设计、施工和运营管理等方面的控制，可以为企业带来较大的直接收益。

绿色建筑的经济效益主要表现为直接的经济效益和间接的经济效益，直接效益表现为节约费用、节约材料、降低运行成本和回收利用资源等方面。在绿色建筑的建设过程中，可将这些经济效益作为重要的考量指标，以确保项目能更好地满足住户和开发商的需求。例如，某绿色建筑项目在建设过程中采用了一种热能计费管理模式，这种管理模式能够有效地减少能耗。该模式将能源消耗分为两部分，一部分是由住户所消耗的，另一部分是由开发商所消耗的，因此，这种计费方式能够有效地减少住户对能源的浪费。

与常规建筑相比，绿色建筑维修结构的节能效率要高出20%以上，既能保证能源的充分利用，又能减轻使用者的经济负担。本工程所使用的热力收费管理模式，不但能减少热力消耗，而且能帮助使用者节约一笔可观的热力开支。在绿色建筑中，使用者无须经常使用诸如空调之类的设备，减少了建筑物的能耗。这样就不需要购买很多的空气调节装置，既节省了能耗，又节省了电费。本工程在进行设计时，采用了较为简单的装修风格，并没有采用过多的装修材料，因此，装修材料的成本相对于传统建筑而言，有了较大的降低。

（二）绿色建筑回收利用经济效益

在绿色建筑的建设过程中，绿色建筑的回收利用效益也是一个重要的方面，这种方式能够有效地减少资源浪费，节约建筑材料的使用量。绿色建筑回收利用循环流程图如图3所示：



图3 绿色建筑回收利用循环流程图

目前我国已经开始对绿色建筑的回收利用工作进行积极地探索，随着社会经济的发展，越来越多的企业开始投入到绿色建筑的开发中来。在这种情况下，为了实现绿色建筑的经济利益，首先要做好对建筑材料的回收利用工作。在我国，绿色建筑主要是指建筑中使用了节能环保的材料，在建筑物内安装了可再生能源利用系统。在进行绿色建筑开发过程中，要尽可能地利用可再生能源，同时要考虑到对环境的影响，最大限度地降低对环境所造成的污染。

采用“绿色建筑”技术，保证各类垃圾的高效回收与二次利用，将能够为企业节约建设成本。对建设过程中产生的垃圾，可以将其利用于制作人行道砖，从而扩大其整体用途。在回收建筑废料的过程中，会有一些的成本，但是对这些废料进行处理和利用后，可以为企业节约相当大的成本。中水处理后，能确保水资源的充分利用，既能用来冲厕，又能用来浇灌花草，避免了水资源的重复占用，同时还能为用户节省水费，从而达到降低物业成本的目的。

（三）环境影响增量经济效益

通过绿色建筑的发展，人们已经逐渐意识到了环境保护的重要性，开始重视建筑本身对环境的影响，在建筑行业中，绿色建筑的环保作用逐渐被人们所认识，人们开始将绿色建筑看作是保护环境的重要手段之一。例如在当前环境污染比较严重的情况下，就可以通过绿色建筑来对周围环境进行改造，这样不仅可以起到保护环境的作用，还能在一定程度上提高经济效益。

此外，当前在我国社会发展的过程中，很多建筑行业都会产生一些污染物质，这些污染物质不仅会对周边居民产生影响，还会对周围其他行业产生不利影响。在当前，我国的环境保护工作仍然存在很多问题，因此，为了能够使环保工作得到有效落实，就需要利用绿色建筑来对其进行改造，使建筑在生产的过程中产生的污染物质得到有效控制，这样不仅能够提高经济效益，还能在一定程度上改善环境问题。

绿色建筑应用绿色施工技术和环保措施，可通过树木种植吸收 CO₂，打造舒适健康的居住环境，同时确保建筑节能效果及身心健康。在施工过程中，可通过采用节能设备和工艺，降低能源消耗，并且在施工现场中合理安排施工人员，这样不仅能在一定程度上降低了建

筑对环境的影响，还能使绿色建筑经济效益得到有效提升，进而达到房地产开发企业的长远发展目标。

（四）运营管理经济效益

运营管理经济效益是指在绿色建筑的生命周期内，通过对能源系统、水系统、空气系统等运行管理，充分利用这些资源，提高资源利用率，以节约成本，减少污染排放，创造更大的经济利益。绿色建筑在运营过程中产生的经济效益主要有：

（1）通过对建筑内部资源的综合利用，包括充分利用太阳能、风能、地热能等可再生能源，减少化石能源的使用，同时还可以减少建筑内不可再生资源的使用。

（2）通过对可再生能源和非可再生能源的综合利用，例如太阳能热水系统、太阳能发电系统、地源热泵系统等，最大限度地节省使用不可再生资源。

（3）通过对水系统和空气系统的运行管理，有效减少了不可再生资源的使用，例如通过合理控制空调温度和排风温度，利用热回收系统进行废热的回收，并将回收的废热用于加热生活热水，既节约了资源又提高了效率。

结束语

总而言之，绿色建筑经济效益对房地产开发具有重要影响，其不仅可以降低项目建设成本，增加项目收益，而且能够提升房地产项目的质量与品质，促进房地产行业健康发展。在今后的工作中，应加强对绿色建筑经济效益的认识，提升绿色建筑经济效益意识；制定合理的控制措施，加强绿色建筑经济效益管理，保障绿色建筑经济效益目标的实现；重视对绿色建筑经济效益相关知识的研究和学习，提升房地产开发人员的绿色建筑技术水平；积极参与绿色建筑示范工程项目建设，加快推进绿色建筑技术创新与应用，提高房地产企业在绿色建筑中的核心竞争力。

参考文献

[1] 高亦男. 基于全寿命周期成本的绿色建筑经济效益分析[J]. 河北企业, 2023, No. 406 (05): 25-27.
 [2] 胡贝莉, 张哨军, 王明媛等. 预评价阶段绿色建筑技术增量经济效益评价研究[J]. 技术与市场, 2023, 30 (03): 122-127.
 [3] 姚一平. 低碳理念下绿色建筑经济效益的研究[J]. 活力, 2023, No. 641 (04): 187-189.
 [4] 周艳萍. 低碳理念下绿色建筑经济效益的研究[J]. 城市建设理论研究(电子版), 2023, No. 432 (06): 67-69.
 [5] 田丽娟. 房地产开发中绿色建筑经济效益分析[J]. 住宅与房地产, 2023, No. 679 (05): 7-9.
 [6] 徐伟, 郭雅楠. 基于低碳理论的绿色建筑经济效益评价体系分析[J]. 上海节能, 2023, No. 409 (01): 24-29.
 [7] 张玉茹. 建筑与房地产经济绿色发展研究[J]. 城市建筑空间, 2022, 29 (S2): 217-218.