

绿色建筑经济效益对房地产开发的影响

李梁

南宁轨道地产集团有限责任公司 广西 南宁 530000

[摘要]随着物质生活水平的不断提高,在“可持续发展”战略方针下人们“节能环保”理念不断增强的同时,具有能源低损耗、高效益的绿色建筑逐渐取代传统建筑,无论是建设规模亦或是建设数量都取得了突破性进展。新市场经济常态下“绿色建筑经济效益”的提出在一定程度上对房地产开发工作也造成了一定影响,为进一步提高建筑行业整体发展水平以及推动产业的良性发展,本文将重点就绿色建筑经济效益对房地产开发的影响展开探讨。

[关键词]绿色建筑;经济效益;房地产开发;影响;措施

【DOI】10.12252/j.issn.2096-6261.2020.03.122

1 绿色建筑经济效益剖析

与普通建筑相比,“绿色建筑”是指在建筑全寿命周期内资源消耗(土地、能源、水、建材等)最少、污染程度最低以及使用率最高的能与自然环境和谐发展的建筑群体。近年来为积极响应国家“可持续”号召以及降低能源的不必要损耗,绿色建筑逐渐取代传统建筑成为了建筑企业建设施工的主要对象,在这种趋势下房地产开发商将其作为重要的建设模式,绿色建筑经济效益也由此受到了一定影响。基于“生态低碳发展理念”衍生出的“绿色建筑经济理念”,作为新市场经济常态下行业转型升级的发展理念,在建设施工过程中理念的贯彻不仅有利于降低能耗,同时在保证生态环境以及提高工程项目资源利用率方面也发挥了重要作用,是行业可持续发展目标达成的重要保障。“绿色建筑经济”可从两个方面进行剖析,即“空间绿色”以及“时间绿色”,具体而言“空间绿色”是指在工程建设施工过程中,建筑企业以“保护环境”为基础来开展施工作业,在一定程度上保证了“人与自然”的协调化发展,而“时间绿色”则是指建成的建筑无论是在安全性、耐久性以及效益性等方面都表现出了显著优势,从某方面而言实现了建筑应用资源利用率的最大化。对于房地产开发商而言,无论是普通建筑建设亦或是绿色建筑建设工作,“投资与收益”一直是其关注的重点内容,现阶段为从根本上全面提升绿色建筑经济效益,在开发过程中房地产开发商需利用“经济价值”就绿色建筑节能水平进行量化,并通过综合优化和调整绿色经济效益保障手段来进一步增强绿色建筑的经济效益。

2 绿色建筑经济对房地产开发带来的影响

如今房地产行业的发展十分迅速,但因为经济水平、人口基数等因素的影响,房地产开发企业普遍看重项目的经济效益以及满足人们的生活居住需求,这就导致在环境保护、节能降耗、资源节约等方面有所忽略。自然资源大多为不可再生资源,而可持续发展是现代房地产开发行业的固有趋势,所以房地产领域的可持续发展必须要解决自然资源利用效能差和浪费、污染等问题。建筑项目的开发周期与使用周期都较长,所以全生命周期这一概念也得到广泛应用,绿色建筑在建筑领域中产出的经济效益应当涉及建筑全生命周期,包含前期的设计、中期的建造与使用、后期的运维等,在建筑全生命周期中尽量选择环保材料来降低污染节约能源消耗,从侧面角度来看,绿色建筑经济效益与全生命周期经济效益不谋而合。

2.1 全生命周期成本

从全局的角度来看,绿色建筑形成的显性经济效益大多涉及水、土地、建材等,若想对绿色建筑经济效益具有更直观的了解,便需要从房地产开发项目的综合部署方向切入。以绿色建筑全生命周期成本为中心,探索绿色建筑成本经济效益控制的前期成本与后期运维成本,综合控制规划土地建设与各种间接成本,进而管控运维成本,充分整合绿色建筑,达到强化建筑开发绿色建筑自然资源的研究的目标。特别是绿色建筑后期运维投入的分析上,需要关注营销成本、房屋价格、运营投入、财政补贴等方向,房地产开发企业通常十分关注绿色建筑的项目开发,综合展现健康环保,全面分析绿色施工管理所产生的效果和效益。这也需要对绿色建筑的建设成本予以关注,全生命周期成本的主旨在于将成本控制贯彻到绿色建筑开发项目的全阶段,其中前期阶段一般涉及土地费用、设计费用、其他间接费用等,后期运营成本大多包括运营投入、项目维护等。绿色建筑发展的基本特征便是前期的成本提高,后期运维成本则不断减少。

2.2 技术经济

与以往的建筑建设模式不同,绿色建筑离不开先进技术的支持,因此在分析绿色建筑项目的经济效益时也要围绕技术经济展开研究。很多开发企业都会认为先进技术的引进需要一大笔开销,但实际并非如此,按照我国当前的情况来看,绿色建筑项目并不需要太复杂或太高新精密的技术就能达到预期的建筑效果。我国地理结构较为复杂,不同地域的地理条件差异较大,但绿色建筑能够在地理位置不同、气候气象不同的环境下设计出对应的方案,也能在较严苛的地理条件下,按照现有条件设计理想的建筑效果,或对现有的设计方案进行优化。按照地理和气候条件设计出的建筑方案不仅能控制建筑技术设计成本,提高对自然资源的利用效果。

2.3 综合效益

绿色建筑在施工建设中,应在条件允许的情况下控制能源的消耗并降低施工建设对于环境带来的损坏,所以绿色建筑的经济效益应当具有综合性特征,包含因采用绿色建筑施工技术而实现的节能、节水、节电等多方位效益,同时也包含绿色建筑生成的其他效益。在其他效益范畴中,包括绿色施工选择的绿色建筑与可再生能源,以及对人们居住环境改善而生成的生态健康效益。因此绿色建筑使人们的生活环境得到了改善,使自然环境得到保护,使建筑资源和能源得到了节约。绿色建筑的综合效益中也包含部分无法独享的效益,这类效益通常在房地产项目开发中无法在预估效益中反映,但项目成本核算中却可以将开发建设的预估成本进行核

算,这可能会导致投入成本和预估效益不相符的问题。全生命周期的效益体系并不够完善,绿色建筑更加关注环境资源的节约以及价值最大化,在开发初期时对于设计环节具有非常高的标准,前期的勘查、设计、规划等成本相对于传统开发模式更高。在项目中期时,可以将工作重心置于安全管理与环境保护上,而项目步入后期阶段时,因为项目沿用绿色建筑理念和技术,开发项目将会具有鲜明的绿色建筑色彩。例如在项目开发中应用绿色建筑技术可以有效提升建筑整体的安全性能以及健康性能,建筑本身更具生态性特征,突出项目的重点进行宣发工作,可以降低部分宣传成本,宣传成本的降低不仅不会对预期的宣传效果带来影响,反而提高对消费者的吸引力。目前我国经济发展步入新常态,为实现节能环保的目标,各地方政府积极响应国家号召,鼓励更多房地产开发项目应用绿色建筑理念,并且对其提供政策扶持,这一部分也可以作为额外效益。绿色建筑的环保效益在各个行业探索高质量发展、可持续发展的大环境下更具优势,并且房地产产业的客户环保意识也在不断增强,更加注重建筑的品质、风格、舒适性等,可以说绿色建筑是房地产领域响应节能环保号召的行动,同时也是迎合消费群体发展趋向需要采取的一种适应性举措,不仅迎合了消费者的需求,同时又有助于实现可持续发展。因此,即使绿色建筑在前期的规划阶段成本要高于传统建筑,全生命周期的成本控制又为财会工作带来一定压力,但消费者也愿意为此付出更多,绿色建筑的综合效益显著,经济效益必然能水涨船高。此外,在客户使用绿色建筑时,由于绿色建筑选用的建材注重节能、环保、健康,所以客户的居住体验更加舒适,且有助于水电等日常建筑消费的控制,这也可以视作绿色建筑的后期效益之一。

3 保障绿色建筑经济效益的主要措施

3.1 环境对增量经济效益的影响

在绿色建筑中使用绿色建筑材料、绿色施工技术和其他的环保措施,通过与自然环境融为一体,让植物吸收大量的二氧化碳并且制造氧气,减少温室效应的产生,净化周围的空气,为人类打造宜居舒适的生活环境,保障人们的心理健康,提升人们的生活水平。

3.2 运营管理经济效益

在绿色建筑使用的前中后期,需要有一个完整的管理体系和监测体系,保障所有设备的运行都处于监测状态下,定期维护设备,一旦发生问题可以及时解决,降低维护的成本,对质量进行全面管理,降低运营成本。

3.3 直接增量经济效益

传统建筑模式中应用了诸多多元化的方法,不仅包括维护建筑的结构,还有一些其他的设备,导致了运营成本的提高。但绿色建筑的维护结构的优点非常明显,其节能效果比传统模式至少高出三分之一,可以确保能源被充分利用,降低了用户的负担,达到环保、降低成本的目的。绿色建筑中的用户也可以不用频繁地使用供热和制冷设备,也无需购买空调,因为绿色建筑本身就有着很好的调节温度作用,实现冬暖夏凉,进一步降低了能源消耗,减少房屋拥有者其他费用的支付,同时绿色建筑的材料比传统材料更加便宜,在建

造成本上低于传统模式,再次降低了购置房屋的成本。

3.4 回收利用经济效益

回收利用也是绿色建筑技术的一种,对各种废弃物,尤其是合金制品进行有效回收与二次利用,提升企业的经济效益,对回收的废弃物进行再次制作,并将其运用到建筑过程当中,可以减少不可再生能源的消耗,为建筑商节省可观的费用。回收利用的范围还包括水资源,对经过回收的水资源进行二次利用,用于润湿地板、灌溉农作物、搅拌水泥等,提高水资源的使用效率,也可以减少用户的额外支出,在绿色施工中还包括太阳能的使用、风能的使用以及热能和潮汐能的使用,尤其是太阳能,不仅可以用来发热,还可以用来发电,我国大部分小区都已经应用了太阳能热水器,大大节约了电量的消耗,也减少了对环境的污染。

3.5 生态经济效益

低碳生活理念也是环保的一部分,传统建筑项目中的二氧化碳量排放过量,不符合我国绿色发展的要求,同时,也可以根据二氧化碳的排放量来测定建筑模式是传统模式还是绿色建筑模式,使用对比法来分析绿色经济效益对绿色建筑的影响。另一种方法则是采取市场价值分析法效益。我国目前的绿色建筑理念,也吸引了大部分消费群体的关注,但其实更多的只是一个噱头,空有绿色建筑的形式,却没有绿色建筑的内涵,一味地提高建筑的绿化程度来误导消费者,本质上并没有达到绿色建筑的理念,还会对周边的生态环境造成破坏。绿色建筑理念真正的应用,是在建筑过程中使用绿色建筑材料,在建筑过程中避免资源浪费,与自然融为体,且在建筑项目结束之后,有一套完整的维护体系,能够显著提升建筑工程项目的生态效益。

3.6 规避绿色建筑风险

合理地规避绿色建筑风险,可以保障消费者的权益,在绿色建筑项目的实施和经营过程中始终存在风险,对建筑材料与运营管理有着严格的要求,智能化也是绿色建筑的发展趋势之一,而我国目前的智能化水平处于起步阶段,进一步提升了物业管理的风险,开发商应针对上述问题进行解决,降低绿色建筑的建设成本。要根据施工环境和地理条件设计,避免因施工失误导致返工的情况,促进绿色建筑行业的可持续发展。

4 结束语

房地产开发不仅关系着人们的日常生产生活,还影响大自然生态环境。当前房地产开发商要考量如何利用有限自然资源,创设出舒适、健康、安全的居住空间,降低建筑开发给自然环境带来的不良影响。绿色建筑在实际建设中显现出较高经济效益、社会效益和环境效益,积极采用绿色建筑模式,可以有效提升建筑行业可持续发展的水平。

参考文献

- [1]刘莉,徐志辉,张嘉欣.论从房地产开发角度评价绿色建筑经济效益分析[J].现代经济信息,2019,12(4):372-373.
- [2]陈佳艺,张莉,刘洪玉.企业特征对绿色建筑开发决策影响的定量分析[J].中国房地产,2019,12(30):8-15.