

低碳模式下房地产经济管理创新模式探讨

刘晔

伊金霍洛旗不动产登记中心 内蒙古 鄂尔多斯 017000

[摘要]近年来,随着科技的迅猛发展,国内正大力提倡并快速发展云模式。人们逐渐认识到,低碳经济对于其工作,生活环境所带来的冲击及其重要性。房地产行业作为国民经济中重要产业之一,其与社会经济发展息息相关。因此,如何实现可持续发展是房地产企业必须面对的问题。企业应通过强化经济管理、不断改革创新、改变高企模式等措施来积极响应国家有关激励政策,以保证我国房地产业在国际市场中处于有利的位置。

[关键词] 房地产; 经济; 创新

【DOI】 10.12252/j.issn.2096-6288.2020.02.1983

近几年来,中国城市现代化的脚步不断加快,房地产业也得到了迅猛发展。所带来的高额利润,同样吸引着广大投资者投身房地产开发利用。在房地产管理中,经济管理是其核心部分,如果存在问题就会加重房地产经营的风险,给整个产业的健康平稳发展带来严重的威胁。因此,必须高度重视房地产开发项目经济管理工作,不断提高管理水平。

一、房地产经济在房地产经济中的总体情况

各领域对于低碳模式界定与认识存在差异。一,问题的提出模式可由下列三点来分析。第一,低碳模式是相对于传统经济发展方式而言的;第二,低碳模式是通过多种措施来达到降低温室气体排放量的目的;第三,低碳模式也称为绿色增长模式。什么叫低碳模式?一,问题的提出所谓“多模式”,就是在这一背景下发展起来的新型经营模式——企业为降低温室气体排放并较好地保护环境而采用多种新材料,新技术或者新型管理方法对企业所进行的生产经营活动进行改善或者优化与创新,从而最大限度地降低温室气体排放。低碳模式具有降低能源消耗、提高资源利用效率和环境保护效果明显等特点。通过低碳模式可以实现经济发展与环境保护双赢。因此低碳模式被认为是最适合我国国情的一种可持续发展道路。二是可以采用的模式很多。其中主要有新材料,新技术,新管理方法等。新技术主要是指整个能源利用过程,其中包括新能源开发,节能,能源排放回收以及其他有关技术。所谓新材料,主要指对温室气体排放少,利用率高,对环境污染比较少,符合应用条件的替代材料。主要是对企业在具体经营过程中所采用的能源利用率不高,对环境造成污染的能源材料进行研究。新型管理方式有家庭办公,视频会议,在线交易等。其中最重要的就是技术创新,因为只有技术创新才能够使经济增长方式转变为更符合环保要求的绿色增长。技术创新包括技术创新理论、技术创新战略、技术创新组织与管理模式等内容。最后,以降低温室气体排放为主的多模式的主要含义还可从开源与节流的角度去认识。其中包括:开源与节流两部分。就节能而言,主要是通过降低能源消费总量;而对于减排而言,主要是减少温室气体的排放量。

二、低碳经济模式对房地产行业的影响

2.1 生产成本的提高

我国低碳经济模式尚在发展阶段。低碳经济是一个全新的概念。它不仅包括低碳生产和消费,还包括低碳化生活方式。相对于国外部分国家低碳技术而言,本文中的低碳经济就是指以技术创新,产业转型和新能源开发为有效途径,以可持续发展为前提,尽可能减少石油,煤炭和天然气的耗用,从而达到经济发展和环境保护协同推进的一种新型经济模式。现在房地产业能源消耗很大。这样的状况对于环境保护是极其不利的。从可持续发展战略的角度来看,这种做法也并不可取,可持续发展战略需要我国房地产业进行变革。

2.2 经济的发展,推高了房价

高企经济的本质就是要求房地产业必须以环保新能源来代替石油和煤炭,同时要对技术加以创新。一方面房地产业将新能源和新材料应用于生产过程,大大增加了企业生产成本。房地产开发商为了获取更高收益,往往采用高能耗、高污染的生产方式;而政府则通过税收优惠来鼓励企业节能减排,从而降低房地产开发投资成本。这就造成房地产价格上升。从另一个角度来看,利用土地进行房地产生产也是比较环保的,所以房地产开发商对这些高企的房地产进行了品质上的改良。开发商借环保之名,借能源建筑抬高房价以获取高额利润。不过,消费者也许认为物价上涨是因为房屋质量得到了改善。

2.3 短期看,经济会对房地产业发展造成冲击

房地产开发中不可再生能源消耗量大。大量的煤炭,木材等能源将在生产过程中得到利用。如果不能很好地利用这些资源,将对环境造成严重污染,同时也不利于节能减排工作的开展。随着世界经济一体化进程加快,各国都把目光转向了能源领域。有关研究显示,房地产业在生产中碳排放量在碳排放总量中占比大约为1。因此,减少房地产开发过程中的温室气体排放已成为全球关注的焦点问题之一。我国政府也已经提出了“节能减排”的政策,并把它纳入国民经济和社会发展规划纲要。就我国房地产业发展前景而言,房地产业健康,稳定和可持续发展需要大量能源做坚实支撑。但就当前能源状况而言,房地产业对能源的需求并不能获得强有力的支撑,显然制约了能源的利用。

三、低碳模式下房地产经济管理的创新对策

3.1 改善房地产市场供应结构

目前我国房地产市场正处于不平衡状态，要积极完善房地产市场供给结构、建立综合住房保障体系、推动房地产经济的良性发展。而其中最主要的是解决中低收入家庭住房问题，以实现“居者有其屋”目标。因此，必须从这一角度出发，来研究如何建立有效的住房保障制度。本文对此进行了探讨。有必要从以下三方面进行思考：一是政府应起到主导作用，最大限度地满足群众住房需求，根据目前人口比例，合理配置普通住房，经济适用住房及高档住房所占比重，适当加大经济适用住房建设力度，二是健全相关政策以保证居民经济适用房及廉租房建设要求，同时给予相应优惠及福利政策，三是尽量简化交易手续以规范二手房市场的交易秩序，让房地产能够在有序环境下迅速流转以减少住房空置率以更好实现房地产价值以保证资源优化配置以促进房地产经济发展。

3.2 户型布局合理

部分房地产开发商在进行住房建设时往往比较重视经济利益而淡化了其实用性。而由于我国人口多，人均可支配收入水平较低等因素，使得人们对于居住条件的需求逐渐提升，从而带动了住宅市场的蓬勃发展。随着社会经济的持续发展，居民的生活质量得到显著改善。与此同时，随着人们物质生活水平的日益提升，其对于住房建设的需求越来越大。这样就造成大客厅大卧室，大公寓设计等等。房地产开发商能够用这种方式换取高额收益，但是这种方式的确悖于低碳经济的发展需求，导致土地资源被严重浪费。与此同时，房屋建设时，为确保资金快速收益，再加上消费者对于房屋装修风格有着自身的需求，房地产企业对于房屋装修并没有给予足够的重视，所交付使用的住房多为毛坯房。这些问题都不利于低碳经济理念在我国住宅建筑领域中的推广与应用。

3.3 强化市场监管

当前我国房地产经济在发展过程中仍然存在着很多问题。主要表现在：房地产价格偏高、房价上涨过快；房地产开发投资过大，商品房空置现象严重等方面。造成上述问题的原因是多方面的，既有政府宏观调控力度不够，也有房地产企业自身管理不善。这些问题的出现，和房地产企业的素质不高，市场监管不到位，资质管理水平不到位等有直接关系。为此，必须要构建一个健全的房地产产业信用监管制度，发挥舆论导向作用对市场信用行为进行严格监督，为房地产市场创造一个良好而公平的竞争环境。

3.4 采用节能建筑

装配式建筑屋顶可针对不同气候特点及室外温度条件，构建不同墙体结构形式。通常情况下，这类装配式建筑节能

效果通常都能满足国家节能标准要求，相对于普通建筑而言，起码能节省多大能耗。具体节能方法为：高温地区建筑墙体设置的保温板和挂板共同构成通风效果良好的墙体结构，墙体内部产生对流换热。从而使建筑物室内温度能达到舒适效果；（2）冷冬时建筑物墙体保温层采用导热功能材料。而对于低温地区，则需要采用一种新型的隔热材料——聚氨酯泡沫塑料。聚氨酯泡沫塑料作为一种保温材料，其密度小、导热系数高、质量轻等优点使之成为最理想的外墙保温层之一。这种材料的保温隔热性能良好。有一道复合墙。从而使其能够随室内温度变化而适当升温或者降温，与现有低碳模式一致和一致。

3.5 科学规划房地产业发展目标

现如今，伴随着中国体制改革脚步的不断加快，为满足改革的现实需求，当前中国房地产经济结构以及发展模式都发生了巨大的转变。根据目前产业的具体情况需要对其中存在的具体问题进行剖析，从而对房地产业可持续发展进行科学、合理的谋划，并在低碳经济的大环境下为其发展打下相应基础。但是，低碳经济背景下的房地产业发展是一个复杂的系统工程，涉及到政府，企业以及居民等多方面主体。

3.6 合理的成本控制

为有效降低房地产行业经济给房地产业造成的不利影响，房地产企业要重视成本控制，以免因使用高企技术而增加不必要的费用。企业在实践中可对材料成本进行控制，主要有以下几点：一是企业选用工程材料时应遵守最佳标准，并通过选用适当的工程材料以降低成本。二是合理利用生产工艺以降低房地产业的技术进步成本。应加强对现场的监督和管理，以减少现场材料的浪费和费用的降低。四是采用先进节能技术和设备，实现低能耗生产，节约资源。五是优化产品结构，提升产品附加值。六是利用先进管理理念，建立绿色管理体系。七是加大宣传力度，增强公众环保意识。

结语

在进行房地产建设时，可选用高，节能建筑技术与材料。它们也要不断地提升房地产企业节能环保的意识，使房地产企业认识到低碳环保对于自然环境所具有的重要意义，然后再制定出完善健全低碳经济的发展目标来推动房地产以及各个产业的良性发展。

参考文献

- [1] 马广明. 低碳模式下房地产经济管理创新策略探析[J]. 信息周刊, 2019(36): 2.
- [2] 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(1): 1.
- [3] 崔丽. 低碳模式下房地产经济管理创新[J]. 现代营销(下旬刊), 2018(11).