

# 低碳模式下的建筑与房地产经济管理创新思考

蒋明

安徽省滁州市南谯区重点工程建设管理处，安徽滁州，239000；

**摘要：**随着全球气候变化问题日益严峻，低碳经济已经成为全球经济发展的趋势。建筑和房地产行业作为能源消耗和碳排放的主要领域，在低碳模式的推动下正面临着变革。传统建筑与房地产经济管理模式较为单一，对低碳发展的要求，已经不能够更好地适应，如何对建筑和房地产建筑经济管理创新，提高创新的水平成为了关键。本文深入探讨低碳模式下的建筑与房地产经济管理创新，先阐述了建筑和房地产经济管理创新的重要性，如技术创新推动行业升级、管理创新提升运营效率、商业模式创新拓展发展空间等，然后又提出了几点切实可行的创新管理模式，通过理论分析和案例研究结合的方式，不仅能为低碳模式下建筑和房地产经济管理创新提供重要理论依据，还能推动建筑与房地产行业的发展。

**关键词：**低碳模式；建筑与房地产；经济管理创新

**DOI：**10.69979/3029-2727.25.09.053

## 引言

在全球发展背景下，低碳理念正影响着行业的发展，建筑和房地产行业作为碳排放的主要领域，其经济管理模式需要不断的创新。在传统建筑和房地产开发中，高能耗的模式除了会给生态环境造成影响以外，也不利于行业的发展。近年来，随着全球对气候变化问题的关注和碳、碳中和目标的关注，给建筑和房地产行业带来转型的压力。低碳模式下的建筑和房地产经济管理创新是行业发展的一项重要举措。通过实现技术创新，降低建筑的能耗和碳排放。通过管理创新，合理配置资源，确保运营质量。通过完善市场主体机制，调动市场主体的积极性，确保低碳建筑和房地产项目顺利开展。所以在今后企业要高度的重视低碳模式下的建筑和房地产经济管理创新，并通过跨学科和跨领域相互的合作，促进建筑和房地产行业转型升级。

## 1 低碳模式下建筑与房地产经济管理创新的重要性

### 1.1 技术创新推动行业升级

第一建筑材料和技术的革新。在低碳模式下，建筑材料的研发和应用是重点。比如，利用高性能保温材料和绿色环保涂料等高性能保温隔热材料，除了能实现建筑节能性能以外，还能避免给环境造成污染。与此同时，引进智能建筑这种新的技术手段，在技术这方面，还能为低碳建筑提供重要的支持。按照要求对智能传感器和

自动化控制系统等设备正确安装，实现设备远程控制和建筑能耗监测等多种功能，确保建筑能源得到合理利用。第二建筑工业化和装配式建筑的发展。建筑工业化已经成为了低碳建筑实现的一种途径，装配式建筑作为一种先进的建筑工业模式模式，具有非常多的优点，不仅具有较高的生产效率，施工周期还短。在装配式建筑中，建筑构件可以在工厂预制生产，在现场装配安装，避免产生过多的废弃物。除此之外，装配式建筑能实现建筑和结构一体化设计，强化建筑整体性能，提高建筑的耐久性。

### 1.2 管理创新提升运营效率

在低碳模式下，通过有效落实建筑与房地产经济管理措施有利于提高运营效率。具体主要体现在如下几个方面：一方面项目全生命周期管理。低碳模式下的建筑和房地产经济管理重点强调项目全生命周期管理。在项目规划这一阶段，明确项目的整体布局，确定项目的规模。在项目设计阶段，运用绿色建筑设计理念，对建筑的朝向和窗墙比等参数合理优化，确保建筑通风效果。在施工阶段，进行施工过程管理，把控施工质量，实现施工质量控制，避免施工中产生过多的能源消耗。在项目运营阶段，发挥能源管理系统的优点，合理运用这项系统实时监测建筑能耗，完善设备运行策略，降低建筑的运营能耗。另一方面供应链管理的优化。在低碳模式下，建筑和房地产项目的供应链管理具有主要的意义。通过加强供应链管理，减少建筑材料的运输距离，降低

供应链环节的碳排放。与此同时，通过和供应商建立良好的合作关系，共同的对低碳建筑材料和技术进行研发，提高供应链低碳水平。

### 1.3 商业模式创新拓展发展空间

在低碳模式下，建筑与房地产商业模式的创新有利于拓展发展空间。具体主要体现在两个方面：一方面绿色金融和投资模式的创新。低碳建筑和房地产项目开发离不开资金上的支持。但对于低碳建筑和房地产项目开发资金的需求，传统的金融模式已经不能够给予充分的满足。这时通过创新商业模式，再加上绿色金融的出现，为低碳建筑和房地产项目提供新的融资渠道。绿色信贷和绿色基金等金融工具为低碳建筑项目提供延长贷款期限等资金支持。另一方面多元化业务模式的探索。在低碳模式下，建筑和房地产企业通过探索多种业务模式，开展建筑节能服务业务，为现有的建筑提供一站式服务，利用节能效益分享的形式实现经济效益。



图 1：房地产建筑业绿色转型

## 2 低碳模式下的建筑与房地产经济管理创新的措施

### 2.1 推广绿色建筑和节能技术

在低碳模式下，要想实现建筑与房地产经济管理创新，在具体创新的过程中，可推广绿色建筑和节能技术。因为这是建筑和房地产经济管理创新的一项措施，而且绿色建筑也是实现低碳发展的重要关键，它除了关注建筑使用功能以外，也强调全生命周期对环境的友好性。在设计阶段，对建筑朝向和布局的优化以及自然采光的利用，避免过多的依赖人工照明和空调系统。在运营阶段，发挥智能建筑管理系统的优势，合理应用该系统，能实时的对能调消耗进行监测和调节。推广节能技术能为绿色建筑提供重要支撑<sup>[1]</sup>。通过利用太阳能光伏板和太阳能热水器等可再生能源技术，避免建筑对传统能源过多的依赖，降低运营成本。地源热泵技术和传统空调系统相比节能效果好，它运用地下浅层地热资源达到供暖目的。除此之外，建筑外墙保温系统和节能玻璃等技

术的应用，减少热量传递，降低建筑的能耗需求。在建筑内部，通过智能照明系统，利用节水器具等设备，提高资源利用率。总之，在低碳模式下，绿色建筑和节能技术的推广，一方面降低建筑运营成本，另一方面，绿色建筑与政策导向相符，获得政府补贴和优惠政策支持，提高项目的市场竞争力。同时，这也是建筑和房地产行业应对气候变化的主要选择。

### 2.2 完善土地资源利用和生态补偿机制

土地资源利用和生态补偿机制也是低碳模式下建筑与房地产经济管理创新的一项重要措施，需要引起企业的重视，并从以下两个方面入手完善土地资源利用和生态补偿机制。

第一完善土地资源利用机制。科学规划和合理利用：在城市规划的过程中，需要对功能区合理布局。比如，加强对紧凑型城市的建设，减少居民通勤距离，降低交通碳排放<sup>[2]</sup>。与此同时，鼓励土地混合使用，实现居住和商业以及公共服务设施相结合，确保土地得到合理利用。对立体开发模式全面的推广，提高土地承载能力。如果存在闲置的土地，利用政策引导的形式开发这一闲置土地，实现土地再利用。绿色建筑和土地利用相结合：在土地出让这一重要环节，把绿色建筑标准在出入条件中纳入，并在项目规划和建设的过程中，要求开发商引进先进的技术手段，对低碳环保的设计理念充分应用。在土地开发当中，鼓励其对利用自然生态系统，并将该系统视为城市生态系统主要的组成部分之一，为居民提供生态休闲空间。

第二完善生态补偿机制。在这方面要根据当前的情况，考虑到土地开发对生态环境的影响，制定生态补偿标准。比如，在开发中，如果给自然生态系统造成破坏，需要结合生态系统服务价值损失，按照补偿标准去补偿。补偿资金能向生态项目和生态保护区建设等项目提供资金上的支持<sup>[3]</sup>。除此之外，还可利用政策补偿等多样化的补偿方式。对于生态保护和生态修复项目，如果有房地产企业积极的参与，可提供政策上的支持，比如税收优惠和土地出让金减免。鼓励企业在平时多关注生态补偿项目，多参与，达到双方共赢目的。建立生态补偿基金，运用多种渠道筹集资金，并在生态补偿和生态修复项目中应用，以提高生态补偿机制的可持续性。

总之，通过建立健全的土地资源利用和生态补偿机制，在低碳模式下，推动建筑与房地产行业可持续发展，还能为生态环境保护做出一定的贡献。

表1 低碳模式下生态补偿机制的构建

序号	机制内容	具体措施
1	开发前评估	生态环境评估，确保开发项目对生态环境影响在可控范围内
2	开发中保护	落实植树早领和恢复湿地等生态保护措施
3	开发后监测	进行动态生态监测评估，保障生态环境稳定
4	政策激励	提供财政补贴和税收等优惠政策
5	监管和评估	重点监管评估生态补偿机制，确保有效的运行

## 2.3 构建低碳经济管理体系和激励机制

在低碳模式下，企业在进行建筑与房地产经济管理创新的过程中，有必要制定低碳经济管理体系和激励机制，促进行业向绿色方向发展。

### 2.3.1 建立低碳经济管理体系

首先制定低碳战略规划。对于房地产企业而言在所制定的企业战略中要融入低碳理念，明确低碳发展的目标，将低碳理念在项目整个过程中全面的贯穿，实现每个环节的碳排放最小化。以项目规划为例，对建筑密度和功能分区合理布局，避免造成能源消耗。在设计阶段，选择绿色建筑材料，引进节能技术，优化建筑能源性能；然后建立全生命周期碳管理。建立建筑全生命周期的碳管理体系，从原材料采购到建筑拆除，全程跟踪排放。通过碳足迹核算，对每个环节的碳排放重点合理的明确，落实减排措施；最后能源管理和技术创新。发挥智能能源管理系统的优势，应用该系统实时对建筑能源消耗进行监测，确保能源得到合理利用，提升能源的使用效率。与此同时，在节能技术和可再生能源技术这方面，加大投入力度，实现建筑的节能性能。

### 2.3.2 制定低碳激励机制

首先政策激励和补贴。低碳建筑项目需要引起政府的重视，并出台相关政策给予财政补贴。以可再生能源技术的建筑项目为例，在设备购置这方面，要给予一定的补贴。通过政策引导，鼓励企业在平时多关注低碳建筑开发和运营，并主动的参与进去；然后市场激励和认证。建立绿色建筑认证体系，对与低碳标准相符的建筑项目进行认证。近年来，随着市场不断的发展，对绿色建筑更加认可，获得认证的项目在市场推广中具有很大的优势，能吸引消费者的注意。与此同时，通过落实认证机制，提高行业的标准，实现低碳技术的利用；最后注重企业内部激励和考核。对于房地产企业而言有必要制定内部低碳绩效考核机制，将低碳目标在员工、项目的考核指标中合理纳入。向表现好的员工给予物质上的

奖励，为员工提供晋升的机会，从而激发员工工作热情，提高员工工作效率。

## 2.4 加强政策引导和市场机制的建设

在政策引导这方面，首先需要政府明确低碳建筑和房地产发展目标，确定绿色建筑的覆盖率要求。通过政策引导，促进行业向低碳进一步转型；然后提供财政和税收支持。对低碳建筑项目实施减免企业所得税等税收优惠政策，降低企业开发成本，调动企业参与低碳项目的积极性；最后注重规划和审批管理。将低碳要求纳入在城市规划和项目审批中。比如，从审批低碳建筑项目入手，合理的优化，如果发现有的项目与低碳标准不相符要严格限制。通过规划引导，完善城市空间布局，实现城市能源的利用。除此之外，还要制定市场机制，并在这方面要完善绿色建筑市场认证体系，制定绿色建筑认证标准，引导市场对绿色建筑的认可。必要的情况下，有效监督管理认证机构，体现认证的公平性。

## 3 结束语

在低碳模式下，实现建筑与房地产经济管理创新，不仅能在多方面取得良好的成效，还能改变以往传统发展模式，向低碳可持续方向迈进。

## 参考文献

- [1] 韩若彬. 低碳模式下建筑与房地产经济管理的创新探讨[J]. 住宅与房地产, 2024, (24): 111-113.
- [2] 郭俊玲. 低碳模式下建筑与房地产经济管理的创新[J]. 大众投资指南, 2024, (22): 87-89.
- [3] 陈军晔. 低碳模式下建筑与房地产经济管理的创新[J]. 中国产经, 2024, (10): 44-46.

作者简介：蒋明(1974.08-)，男，汉族，安徽省滁州市人，本科，经济师中级，研究方向：建筑工程全过程管理。