

低碳经济对我国房地产经济的影响探析

李玲惠

(晋中市太谷区自然资源局, 山西 晋中, 030800)

一、引言

近年来,在我国经济发展取得重大突破的背景下,人们对可持续发展有了更加深刻的认识,并开始加大对低碳经济的探究力度。一方面,节能减排、环境保护是未来的主要发展方向,也是可持续发展理念落实的根本保障,降低社会资源能耗的概念在逐渐渗透到房地产行业。另一方面,在低碳经济模式下,房地产企业在项目开发时会更加注重环境保护,切实加强经济、社会、生态效益这三者之间的联系,进而促进经济结构的调整和优化。不过,在低碳经济理念下,房地产企业的传统管理方法也需要做出较大改变,如何在新时代背景下进行创新,是需要思考和解决的问题,也是推动我国房地产行业稳定发展的关键。

为实现经济的可持续发展,我国开始大力推行低碳经济。从调查中得知,今后中国的建筑能源消耗将达到中国总能耗的 40% 左右,因此,房地产企业作为排放密集型产业,面对这一预测,需尤其注重低碳经济的践行。低碳住宅的建设不仅有助于促进绿色生产和消费,还能实现房地产整体结构的调整,进而提高经济增长率。因此,本文先分析房地产经济发展中低碳经济的重要性和影响,再提出低碳经济下房地产企业管理模式的创新策略,给相关企业以参考。

二、房地产经济发展中低碳经济的重要性

目前,房地产经济发展中低碳经济的重要性主要体现在以下两个方面:一方面,低碳经济可以促进房地产相关行业的发展。据统计,如今中国大约有 20 种与房地产有关的行业。因此,低碳经济的推广,不仅能加快房地产经济的发展速度,还能推动相关产业的发展。当然,不可否认的是,房地产经济发展中仍存在一些能源消耗大的问题。如果这类问题长期得不到有效解决,便会直接影响到房地产开发公司的利润。实施低碳经济可以针对性地解决这一问题,即在节约能源的同时,能保护好环境,也能推动房地产行业的绿色发展。另外,只要房地产企业率先树立低碳环保理念,那其他相关行业也会开始关注低碳经济的重要性,从而为我国长

期可持续发展助力。另一方面,低碳经济可以促进房地产企业的未来长期发展。长期发展是每个公司的经营目标。但是,就目前房地产企业的发展状况来看,一些房地产企业因为只关注眼前利益而忽视环境保护,所以最终走向倒闭破产的境地,无法实现长期发展。而且,这些房地产企业在施工过程中会投入低价污染大的材料来降低成本、提高经济效益,进而导致建筑周围的环境生态变差。对此,必须引起重视,大力推广低碳经济在房地产行业的应用,以此达到降低能源消耗、节约能源、保护环境的目的。而在达成这一目的的过程中,房地产企业可实现长期发展。

三、低碳经济对房地产经济管理的影响

低碳经济给房地产经济发展带来了巨大影响,例如会影响房地产的生产成本,在短期内限制房地产行业的快速发展,同时,也会给房价带来一定影响。具体表现在以下三个方面。

(一)房地产业成本增加

房地产业作为我国的传统行业,在低碳技术的应用方面,比发达国家要晚,因此,技术理论与实际应用尚存在一定差距。所以,想要更好地推进房地产低碳经济发展,相关企业往往需要投入更多的财力与物力。例如,在项目建设初期,需要应用一些先进的生产技术和环保材料。但是,与传统的施工材料相比,这些环保材料的价格较高,会一定程度上导致项目的生产成本增加。并且,研发这些先进的生产技术与新型环保施工材料也需要投入较多的资金,进而增加房地产前期投入,使房地产的生产成本升高。

(二)房地产行业在短期内受到抑制

发展低碳经济会使房地产行业在短期内受到抑制。当下,国内房屋消费水平已落后于房价上涨速度,在此情况下,发展低碳经济,会给房地产销售带来巨大挑战。短时间内,成本与售价的上升会导致房屋销售量下降,从而阻碍房地产行业的发展。同时,房地产行业作为一个高能耗产业,无法在短期内改变发展模式,所以低碳经济发展与当下的实际情况之间还存在较大差距,想要彻底落实

低碳经济,还有一段长路要走。

(三)房地产市场整体低迷

住房是人们生活的刚需品,房产交易是促进社会经济发展的重要因素。随着经济的快速发展,民众对住房的要求也随之提升。房地产处于高位运行阶段时,民众购房会特别关注房产价格的稳定性,大部分人持观望态度。而随着住房需求的增多,大部分房地产投资公司会购买大量土地来建设房屋,进而造成一种房产相对过剩的情况,房屋空置率较高,并影响到房产价格,使整个房地产行业呈现低迷状态。另外,国家经济政策的调整也会影响房地产经济的发展,出现土地流拍的情况。还有一些消费者的信心受挫,不再购买房屋,导致房屋销售量下降,甚至波及其他与房地产相关的行业。

四、低碳经济下房地产企业管理模式创新的策略

(一)严格控制成本损耗

房地产行业较为特殊,属于高能耗、高资源占有率的社会经济型行业,在我国国民经济的发展中占据着重要地位。在低碳经济模式下,要改变原有的高消耗管理方式,以顺应时代发展需求。首先,在各项目开发前,要对现场环境进行全面考察,深入分析会对工程造成影响的各方面因素,从而为后续工作的顺利开展奠定良好基础。其次,建筑施工期间要采用经济环保型建筑材料,加大技术研发力度,将更先进的施工技术应用到工程中。例如,可以利用风能发电、太阳能发电等方式,减少电力资源的消耗,为建设单位节省施工成本,并满足低碳经济发展需求。最后,随着我国科学技术的迅速发展,越来越多的新型材料被广泛应用于房地产项目中,对此,需保证在不影响工程质量的基础上,尽可能降低成本支出。例如,在材料采购环节,需货比三家,尽可能选择价格低质量优的材料供应商,实现经济效益的最大化。

(二)完善房地产低碳经济法律

法律作为一种重要的约束机制,对于房地产低碳经济发展具有很强的约束作用,可以更好地促进低碳经济发展。如果法律不完善,便会一定程度上影响房地产低碳经济发展的落实。因此,相关部门应当从法律入手,参考目前法律执行过程中存在的问题来针对性完善。过去,我国低碳经济发展相关的法律和法律解释是较为笼统和不完善的,所以出现了许多不明确或者有争议的地方。例如,房地产业关于碳排放量超标情况的处罚措施是比较模糊的,在司法实践方面无法找到相应的法律依据。由此,房地产低碳经济管理会出现无法可依的情况,

进而阻碍管理工作的开展。另外,房地产低碳经济发展的相关优惠政策,也缺乏有效的监督机制,在实际执行中存在着落实难的问题。针对以上问题,需通过房地产低碳经济法律的完善来解决,从而促进低碳经济的更好发展,使其管理有法可依。

(三)积极引进专业人才

房地产经济管理专业人才的缺乏会阻碍低碳经济的应用。对此,需积极引进经济管理相关专业人才,以此为房地产低碳经济管理提供支持。首先,应结合房地产企业人才素质现状,对相关在职人员进行专项培训。因为房地产经济管理需要复合型人才,所以,可以联合学校,通过校企合作来建设实践基地,以培养出综合素养高的经济管理专业人才,为企业注入新鲜血液,提高房地产员工的整体素质。其次,政府应加强对中小企业的扶持。大企业通常具备较强的人才吸引力,而中小企业则很难吸引到优秀人才。对此,政府有关部门应重视人力资源的协调和配置,出台相关政策来帮助中小企业吸引人才,使其建立起合理的人才结构,切实解决房地产经济管理专业人才短缺的问题,为低碳经济发展奠定基础。

(四)重视低碳材料与低耗能技术研发

在房地产项目开发过程中,材料与技术是其中重要的管理内容,会直接影响到房地产低碳经济发展。因此,房地产企业管理人员想要更好地实现低碳经济发展目标,就必须从低碳材料与低耗能技术这两方面入手,通过加强两者的技术研发来保证低碳经济背景下房地产经济的良好发展。具体实践操作中,房地产企业需要加大资金投入,组建专业的技术研究团队对低碳材料与低耗能技术进行研发,以此提升自身的竞争力,抢占市场先机,实现良好发展。同时,还需优化房地产企业的现有生产工艺,针对现有生产工艺中存在的问题进行完善,以降低房地产行业的能源消耗。

五、结束语

总的来说,我国已经进入了低碳经济发展时代,人们的环保意识也在不断提高。通过本文相关内容的分析可以看出,低碳经济能在推动房地产经济发展方面发挥积极作用。因此,为促进房地产企业的长期发展,加强房地产企业的经济建设,必须重视低碳经济的发展。政府部门和企业应在房地产经济发展中存在的问题的基础上,采取有效措施,积极发展低碳经济,以节约能源、保护环境,促进房地产行业的可持续发展。

【作者简介】李玲惠,晋中市太谷区自然资源局。