

低碳经济背景下房地产经济管理的创新发展

王定卫

(伊川县自然资源局土地储备中心, 河南 洛阳, 471300)

近年来,随着房地产等高能耗行业的发展,生态问题变得越发严峻。房地产经济在发展过程中,存在环境污染和能源消耗的问题,会给生态环境带来诸多负面影响。因此,为促进房地产经济的绿色可持续发展,国家提出了低碳经济这一发展理念,希望通过推行该理念来实现房地产经济与自然的和谐共存。不过,从现状来看,由于传统生产理念的局限,房地产经济在发展过程中尚未充分实现绿色生产,仍存在一些破坏生态环境的问题。对此,如何推进低碳经济背景下房地产经济管理的创新,成为当务之急。本文先概述低碳经济的概念,再分析房地产经济发展面临的客观问题,最后提出低碳经济背景下房地产经济管理创新发展策略,希望给相关人员以参考。

一、低碳经济概述

低碳经济是指在可持续发展理念指导下,通过技术创新、制度创新、产业转型、新能源开发等多种手段,尽可能地减少煤炭、石油等高碳能源消耗,减少温室气体排放,达到经济社会发展与生态环境保护双赢的一种经济发展形态。低碳经济的主要目的是建立低能耗、低污染的经济体系,它强调要尽可能采取新能源和新技术,逐步减少高碳能源消耗。随着减排技术和能源技术的发展和完善,其将为低碳经济发展提供强有力的支持。发展低碳经济是应对气候变化的重要手段,也是时代发展的大势所趋,在全球变暖的背景下,发展低碳经济迫在眉睫,应当引起高度重视。

二、房地产经济发展面临的客观问题

(一)房地产市场发展不平衡

在房地产开发过程中,存在着市场发展不平衡的问题。一些地区的房地产投资大,人们的需求大,因此盲目过度开发而导致房地产空置率高、企业成本高等问题。房地产领域投资不足,尤其是改善投资不足,会制约房地产的综合开发水平。房地产经济的发展是以房地产市场的具体运作为载体的,不公平竞争和结构性失衡会导致房地产市场发展不平衡。而房地产市场供需一旦失衡,将严重影响房地产经济的发展。如果房地产业盲目依赖市场经济的自我调节,便会进一步加剧这种不平衡,进而影响整个房地产业的发展。

(二)房价升高

低碳经济发展理念是近年来国家为保护环境而提出的一个重要的经济发展理念。因为提出的时间较晚,所以我国的低碳经济建设尚不完善。对此,为促进低碳经济的发展,房地产业需要投入更多的资金来开发新能源、创新新技术,导致成本上升。而为确保经济效益,开发商会将这些额外成本转嫁给消费者,进而使房价在短期内持续上涨。另外,还有一些房地产开发商会打着低碳的幌子故意抬高房价,导致房地产价格一直居高不下。

(三)在短期内抑制房地产经济的发展

房地产业是一个高能耗、高排放的产业。房地产开发过程中会消耗大量的能源,其碳排放量也比较大。有数据表明,我国房地产业碳排放占全社会碳排放总量的30%以上。由此可见,房地产业的快速发展会对环境造成很大的影响。而随着低碳经济的推行,房地产开发过程中所需的能源供应必然受到极大限制,能源供应无法得到保障,会直接制约房地产经济的发展。因此,在低碳经济背景下,房地产经济的发展会受到一定的抑制,但这种抑制作用不会长期持续,只是短期的。

三、低碳经济背景下房地产经济管理创新发展策略

(一)制定长期的房地产业发展目标

为更好地促进低碳经济发展,房地产企业需要站在宏观角度制定长期发展目标。在具体操作中,房地产企业相关人员在制定阶段性目标时,应结合企业的实际情况来制定短期计划。其间,需充分考虑以下几个方面:一是房地产企业的规模,包括房地产企业需要多少资金和生产成本来进行产业升级改造。房地产企业在产业升级的初期会遇到资金短缺的问题,因此需要足够的资金来维持经营。二是房地产企业的发展目标,主要涉及企业的未来规划。在制定短期计划时,相关人员需要根据自身的实际情况,对开发目标进行细分,以确保目标的合理性和科学性。三是房地产企业需要开展有效的人力资源管理工作,做好培训管理。企业负责人应根据员工的实际情况来制定合理的职业生涯规划,以确保员工获得良好发展。同时,还需引进优秀的管理人才,特别是低碳技术人才,以确保人力资源的

充足供给。

（二）完善法律法规，增强房地产从业者的法律意识

低碳经济是基于中国经济发展环境而提出的。为充分发挥环境保护在促进经济发展中的作用，增强经济发展的稳定性，房地产企业应该在房地产开发中贯彻低碳经济的理念，如此，不仅能有效回应国家政策，而且能有效应对房地产经济发展中存在的问题。同时，还需完善法律法规，提高房地产从业者的法律意识，根据相关法律法规来有效遏制违法行为。房地产行业中的违规行为成本低、利润高，因此常出现欺诈现象。对此，为解决这些问题，房地产行业应该制定和实施更加完善的管理制度，增强制度的约束力，进一步净化房地产行业的大环境，督促从业人员自觉使用法律规范自己的行为。市场经济运行过程中有时会出现一些问题，相应的政策可以起到宏观调控的作用。中国的经济体制改革是根据社会发展的总体特点进行的，低碳经济概念的提出可以充分发挥节能减排在房地产业发展中的作用。同时，国家和政府的适当干预，也可以增强经济发展的活力，为房地产业的发展提供更好的规划，进一步促进市场经济的健康稳定发展。

（三）完善房地产经济管理机制

在低碳经济背景下，房地产经济的发展存在诸多不确定因素。面对不断变化的市场形势，原有的管理机制已难以满足房地产经济管理的需要。针对这种情况，有必要进一步完善房地产经济管理机制，结合低碳经济的要求和特点，规范房地产经济的发展模式，保障房地产经济的健康发展。需要注意的是，管理机制不应过度干预房地产经济，房地产经济管理体制只能起辅助作用，最重要的还是市场的自我调节，如此才能充分体现出市场经济的作用，更好地保证房地产经济的可持续发展。

（四）出台低碳房地产发展政策

在房地产低碳经济发展过程中，政府部门应切实完善房地产的低碳发展政策工具，以发挥重要的宏观指导作用。首先，为了更好地发展房地产低碳经济，政府需要出台相关的发展政策。对于与低碳房地产开发模式相关的企业，国家部门可给予适当的鼓励，并制定一些优惠政策和补贴，通过税收减免来促进房地产低碳经济发展。在具体实践中，相关优惠政策的实施不仅可以减轻企业的负担，还可以有序地引导房地产企业向低碳经济发展。另外，对于一些高能耗、高碳排放的房地产企业，政府相关部门也需要出台一些处罚措施，把握好处罚力度，以免过于宽松或过于严厉，从而避免低碳房地

产对经济发展的不利影响。当然，相关部门还应结合房地产企业在市场上的承受能力，制定出符合实际情况的政策和标准，以确保低碳房地产开发政策的实用性，使其紧跟时代发展需要实时更新，避免政策的滞后性。

（五）加强成本控制

低碳经济背景下的房地产开发必然会涉及新技术、新材料的应用，而这会一定程度上增加房地产开发项目的成本。一方面，成本的增加会给房地产企业带来更大压力，另一方面，也会导致房价的上涨。对此，为解决成本上涨的问题，需加强成本控制。房地产企业应坚持优化原则，选择最佳的材料和工艺，做好材料应用管理，提高材料利用率，减少浪费，从而达到最优的成本控制效果。此外，还应进一步加强低碳技术的研发，在确保低碳技术实效性的基础上，不断提高低碳技术的应用水平和应用效果，降低低碳技术的应用成本。

（六）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，材料和技术是重要的管理内容，其会直接影响到房地产低碳经济的发展。因此，房地产企业的管理者要想更好地实现低碳经济的发展目标，就必须从低碳材料和低能耗技术两方面入手，加强材料和技术研发，以支持低碳经济背景下房地产经济的良好发展。在具体操作中，房地产企业应加大生产技术研发的资金投入，建立相关的技术研究团队，通过材料和技术创新来助力企业在市场上占据领先地位，进而推动企业的良好发展。同时，针对现有生产流程中存在的问题，还应改进和优化现有生产流程，以此降低房地产行业的能耗。房地产企业还应从建材入手，开发新型环保材料，通过使用环保建材来达到降低能耗、保护环境的目的。除此之外，房地产企业还应制定相关的质量验收标准，严格验收房地产建筑材料，确保其符合低碳经济发展的要求，以避免因建筑材料不合格而影响房地产低碳经济的发展。

四、结语

近年来，随着经济的快速发展，房地产行业竞争日益激烈。为了提高房地产行业经济管理水平，需从低碳经济理念出发，落实国家政策，完善房地产经济管理机制，加强成本控制以及重视低碳材料与低耗能技术的研发，以此促进房地产经济的可持续发展。

【作者简介】王定卫（1974.02—），男，汉族，河南洛阳伊川人，土地估价师、房地产估价师，从事土地开发储备工作。