

基于低碳模式下的房地产经济管理

王芳

巴彦淖尔市地质调查研究中心

DOI:10.12238/ej.v7i10.1948

[摘要] 随着我国经济的持续发展以及城市化建设步伐的不断推进,促进了民众生活水平与生活质量的提升。而房地产业与民众生活水平及生活质量有着密切的联系,使其已然成为国家的支柱产业之一,并且对于国民经济具有重要影响,所以需要结合国家发展实际与法律法规有效,合理开展房地产经济管理。具体而言,房地产经济管理是在国家发展战略的指导下,依据颁布的法律法规,借助于先进的技术与管理方法,就房地产行业开展的经济活动实施监督与管理,旨在促进房地产经济与国民经济的健康发展。改革开放以来,我国房地产经济得到快速增长的同时,由于其存在的资源需求大、高能耗、高污染及高排放等特点,也造成了我国生态环境的严重破坏。因此为了实现我国经济高质量发展以及国家“双碳”战略目标,在房地产经济管理时,必须通过科学的规划与宏观调控、材料工艺与技术创新、法律法规的完善以及投资力度的加大等手段,逐步向低碳模式转型与推进,确保房地产业发展时能够降低能耗以及加强环境保护,旨在实现房地产经济的绿色与低碳管理。基于此,本文从房地产经济的重要性、影响因素以及房地产经济管理作用等方面出发,简述了基于低碳模式下的房地产业发展必要性,就基于低碳模式下的房地产经济管理问题进行了探讨,并提出了有效的措施,旨在促进房地产经济与国家经济的高质量发展。

[关键词] 房地产经济; 影响因素; 管理; 低碳; 联系; 措施

中图分类号: F293.3 **文献标识码:** A

Real estate economic management based on low-carbon mode

Fang Wang

Bayannur city geological survey research center

[Abstract] With the sustained development of China's economy and the continuous advancement of urbanization construction, it has promoted the improvement of people's living standards and quality of life. The real estate industry is closely related to the living standards and quality of life of the people, making it one of the pillar industries of the country and having an important impact on the national economy. Therefore, it is necessary to combine the actual development of the country with effective laws and regulations to carry out real estate economic management in a reasonable manner. Specifically, real estate economic management is the supervision and management of economic activities carried out in the real estate industry under the guidance of national development strategies, based on promulgated laws and regulations, with the help of advanced technology and modern management methods, aiming to promote the healthy development of the real estate economy and the national economy. Since the reform and opening up, China's real estate economy has experienced rapid growth. However, due to its characteristics of high resource demand, high energy consumption, high pollution, and high emissions, it has also caused serious damage to China's ecological environment. Therefore, in order to achieve high-quality economic development in China and the national "dual carbon" strategic goals, it is necessary to gradually transform and promote the real estate economy management towards a low-carbon model through scientific planning and macroeconomic regulation, material technology and technological innovation, improvement of laws and regulations, and increased investment efforts. This ensures that the real estate industry can reduce energy consumption and strengthen environmental protection during development, aiming to achieve green and low-carbon management of the real estate

economy. Based on this, this article briefly discusses the necessity of the development of the real estate industry under the low-carbon model, starting from the importance, influencing factors, and management role of the real estate economy. It explores the management issues of the real estate economy under the low-carbon model and proposes effective measures to promote the high-quality development of the real estate economy and the national economy.

[Key words] real estate economy; Influencing factors; Administration; Low carbon; Contact; measures

现阶段,房地产业的发展过程中,仍然存在能耗高以及污染大等不足,并且房地产业发展程度是民众生活水平与生活质量提升的重要指标之一,其与社会发展过程中的诸多领域密切相关,使得房地产业成为我国经济发展的支柱产业。而且随着我国经济高质量发展以及国家“双碳”战略的提出,使得房地产项目建设时,必须通过技术创新等手段,最大化的降低能耗以及减少污染与排放,确保生态环境得到保护。因此为了促进房地产业的健康发展,必须有效开展基于低碳模式下的房地产经济管理工作,在确保房地产经济健康发展的同时,实现国家经济的高质量发展。

1 房地产经济及其管理的相关概述

1.1 地产经济的相关概述。房地产经济属于市场经济的重要组成部分之一,其与市场经济发展形势密切相关,并且房地产经济对于我国的整体经济影响非常大。(1) 房地产经济的重要性。其主要体现在:第一,增加国内生产总值。目前,房地产业仍然是国家的支柱产业之一,其投资规模的增加,会促进诸多行业的协同发展,比如建材、金融以及装修等行业,对于国内生产总值的增加发挥着重要作用;第二,促进经济发展与社会和谐。房地产项目建设开发与民众的生活质量密切相关。在增加房地产业投入时,将有助于改善民众的居住质量,对于促进经济发展与社会和谐等方面具有重要价值。(2) 房地产经济的主要影响因素。相关实践表明,房地产经济的影响因素比较多,比如土地、投资、金融以及市场供需等因素。具体而言,第一,土地因素。房地产业中的土地是商品,通过买卖来实现房地产项目建设开发,其中开发商通过房产所有权以及土地使用权的转让,直接影响到房地产项目的经济效益;第二,投资因素。基于房地产经济在国民经济中的重要性,使得房地产业的投资增大时,能够有效促进房地产经济的快速增长,反之,则会制约房地产经济的发展,所以投资是影响房地产经济的重要因素之一;第三,金融因素。房地产项目建设开发与金融相关,并且现代社会的房产具有金融属性,所以金融也是影响房地产经济的主要因素;第四,供需因素。房地产经济是市场经济的主要内容之一,使得房地产经济会受到市场经济中的供需变化以及国家宏观调控政策等方面的影响,这充分说明了市场的供需变化是影响房地产经济的关键因素。

1.2 房地产经济管理的相关概述。房地产经济管理是在国家发展战略的指导下,依据颁布的法律法规,借助于先进的技术与现代化管理方法,就房地产行业开展的经济活动实施监督与管理,旨在促进房地产经济与国民经济的健康发展。(1) 房地产经济管理作用。主要体现在:第一,优化房地产资源的科学配置,

实现房地产经济健康发展;第二,为社会发展提供物质基础,发挥房地产经济管理价值;第三,达到社会发展目的,体现房地产经济管理作用。(2) 房地产经济管理策略。表现为:第一,严格规范土地市场,比如合理控制土地资源的供给数量;第二,正确开展房地产项目投资,比如明确投资主体权责,合理控制投资风险以及投资规模;第三,健全完善金融制度,比如结合时代发展需要,有效拓展金融机构对房地产经济的资金支持力度与支持范围;第四,加强市场经济结构供求变化的优化,比如合理运用国家政策,拓展供求结构,以实现更多民众能够享受到房地产经济发展的成果。

2 基于低碳模式下的房地产业发展必要性

低碳模式是在国家宏观战略的指导下(比如“双碳”战略目标的提出与推进),借助先进的技术手段以及科学的规划方法等,充分应用可再生能源,并且控制不可再生资源的开发利用,使社会发展过程中的能耗得到有效降低以及污染排放的减少。而在房地产业发展过程中融入低碳理念,通过建筑节能设计的实施、建筑环保材料的利用以及低碳工艺的应用等,能够实现环境保护、降低房地产项目建设能耗以及减少污染排放。并且基于低碳模式的房地产业发展必要性,还体现在:第一,适应新形势下的绿色发展需要。现阶段,房地产项目建设仍然存在资源需求多、能耗高以及污染大等特点,通过实施低碳模式(比如利用环保材料、运用低碳工艺技术等),有助于房地产业适应新形势下的绿色发展需要。第二,促进房地产经济转型。基于我国的人口数量多以及城市化水平相对不高的现状,使得我国仍然需要促进房地产市场的发展。但是在我国房地产业快速发展的同时,由于其资源需求多、能耗大等特点,虽然其促进了国家经济的快速增长,也导致了我国生态环境被严重破坏。所以为了实现房地产经济的高质量发展,必须加强经济发展与环境保护的协调统一。而基于低碳模式的房地产业发展,在发展目标明确的基础上,有助于房地产经济的转型,使其在发展过程中,能够实现生态环境的友好。

3 基于低碳模式下的房地产经济管理问题

基于低碳模式的房地产项目建设,需要提升资源的利用效率、提高节能水平以及减少污染排放,并且由于传统房地产业对于资源的需求与能耗非常大,而且部分房地产企业的环保意识较弱,从而使得低碳模式下的房地产经济管理存在不同的问题。结合笔者实践工作经验,认为主要存在以下几方面的问题:

3.1 增加房地产项目开发建设成本。目前,房地产业仍然是国家的支柱产业之一,其对于国民经济的健康发展具有重要影响。而基于低碳模式的房地产经济管理时,需要结合项目实际,

充分利用环保建材以及运用低碳工艺技术,在投入巨大人力、物力以及财力的同时,还需要投入大量资源开展工艺技术等方面的创新,从而导致房地产项目开发建设的成本被增加。

3.2提高房地产项目的价格。现阶段,部分房地产项目建设开发还存在资金投入大且利用效率低、低碳工艺技术不成熟等现状。而我国基于低碳模式的房地产经济管理时,由于投入的增加,有效提升了项目的工程质量,从而造成房价相应的被提高。此外部分房企为了增加经济效益,利用低碳概念的噱头,进行低碳模式炒作,以达到提高房地产项目价格目的。

3.3影响房地产业的短期发展。基于低碳模式的房地产业发展时,由于建设成本(环保建材的运用等)与低碳工艺技术研发的增加等,会导致房地产项目建设与运行的成本增加,从而制约了房地产业的短期发展。但是从房地产长期可持续发展的角度来看,低碳建筑已成为房地产业的发展趋势。

4 基于低碳模式下的房地产经济管理措施

基于低碳模式下的房地产经济管理是房地产业可持续发展的重要举措,因此需要采取有效措施予以应对。笔者认为主要的措施体现在以下几方面:

4.1加强政府的宏观指导。房地产业存在资源需求多、资金投入大等特征,并且涉及到的行业多,所以需要通过政府的宏观指导来实现房地产业的健康发展。尤其是低碳模式下的房地产经济管理过程中,必须在政府的宏观指导下,制定科学的能耗与排放标准,以实现房地产业的低碳绿色发展。

4.2渗入低碳环保理念以及建立健全环保方案。首先,渗入低碳环保理念。为了促进房地产业的可持续发展,房企在实施房地产项目开发建设时,必须积极渗入低碳环保理念,比如利用低碳环保建材(利用生态纳米石材等)、运用低碳环保技术(运用外墙外保温技术等);其次,建立健全环保方案。在房地产项目开发建设时,存在粉尘、建筑垃圾等污染环境的问题,所以为了实现基于低碳模式下的房地产经济管理,必须结合实际以及依据国家规定的相关标准,科学编制环保方案。比如编制建筑垃圾的集中收集与处理环保方案,使建筑垃圾得到绿色化处理。

4.3完善相应的法律法规。低碳房地产业发展是房地产经济管理的趋势,为了确保其得到有效执行与落实,必须结合实际,完善相应的法律法规,以科学指导房地产业的低碳发展。同时应用法律法规对房地产落实低碳发展时,提供监督依据(比如能耗标准以及惩罚依据等),旨在实现低碳房地产业发展目的。

4.4控制项目建设成本。基于低碳模式的房地产项目建设时,会利用到符合低碳经济的环保建材以及运用低碳工艺技术等,从而造成项目建设成本的增加。所以为了提升房地产经济管理水平,必须做好项目建设成本的控制工作。比如在利用环保建材时,必须充分做好市场的调查,通过比对,选用符合项目建设要求的环保建材;又如运用低碳工艺技术时,需要其能够有效提高资源的利用效率。

4.5科学制定短期与长期发展目标。随着国家“双碳”战略目标的提出与落实,基于低碳模式的房地产经济管理时,需要房

企结合自身实际,科学制定短期与长期发展目标。目前房企的短期发展目标主要是提高具体项目工程的经济效益,然而其也会制约房企的健康发展。所以开展房地产经济管理时,需要在实现房企短期发展目标的同时,依据国家战略以及低碳发展要求,科学制定长期发展目标,以达到提升房企经济效益、降低能耗以及减少污染排放等目的,旨在促进房企的可持续发展。

5 结束语

综上所述,房地产经济管理是在国家发展战略的指导下,依据颁布的法律法规,借助于先进的技术与现代化管理方法,就房地产行业开展的经济活动实施监督与管理,旨在促进房地产经济与国民经济的健康发展。然而实际开展房地产项目建设时,存在资源需求大、高能耗、高污染及高排放等特点,使得基于低碳模式下的房地产经济管理工作非常重要。基于此,文章概述了房地产经济及其管理的相关理论,比如房地产经济的重要性、影响因素以及房地产经济管理作用等方面,简述了基于低碳模式下的房地产业发展必要性,重点就基于低碳模式下的房地产经济管理问题及其措施进行了探讨,旨在保障房地产经济的健康发展以及实现国家经济的高质量发展。

【参考文献】

- [1]于明.我国房地产经济发展现状分析[J].绿色环保建材,2020(02):221.
- [2]周志刚.房地产经济波动的影响因素及对策探讨[J].财富时代,2021(11):65-66.
- [3]林思颖.探讨房地产市场如何促进房地产经济发展[J].现代企业,2021(10):97-98.
- [4]李晓佳.浅析新常态下房地产经济发展存在的问题及其应对措施[J].内蒙古煤炭经济,2021(18):86-87.
- [5]张东.房地产经济管理创新发展策略思考[J].商品与质量,2020(12):212.
- [6]李晓佳.浅析新常态下房地产经济发展存在的问题及其应对措施[J].内蒙古煤炭经济,2021(18):86-87.
- [7]于珊.房地产经济管理创新发展策略思考[J].纳税,2019,13(35):267.
- [8]柯维丽.试析低碳经济对我国房地产经济的影响[J].时代金融,2019(36):134-135.
- [9]臧艳艳.刍论低碳经济背景下的房地产经济管理的创新发展[J].商讯,2022(05):160-163.
- [10]徐凯.浅谈低碳经济背景下房地产经济管理的创新发展[J].老字号品牌营销,2021(13):104-106.
- [11]王江辉.低碳模式下房地产经济管理创新模式探讨[J].中国集体经济,2022(01):40-42.
- [12]王利敏.浅析低碳经济形势下的房地产经济管理[J].地产,2023(07):92-94.

作者简介:

王芳(1978—),女,汉族,内蒙古人,本科,高级经济师,研究方向,经济管理。