

绿色建筑发展对房地产经济的影响研究

陈海旺

内蒙古前沿投资咨询有限公司，内蒙古自治区呼和浩特市，010000；

摘要：近年来，全球专业报告表明人类需加强温室气体减排以应对全球增温。我国出台顶层设计文件与行动方案，建筑行业作为减碳潜力大的领域，绿色建筑成为房地产企业重点发展方向。利好政策与市场经济为建筑行业发展创造良好条件，现阶段房地产开发应关注绿色建筑材料应用与绿色施工技术推广以推动可持续发展。绿色建筑可节能减排，但房地产开发需平衡绿色生产与建筑收益。本文分析国内房地产开发现状，探讨绿色建筑内涵与经济效益，研究其对房地产开发的影响并提出未来发展方向，为建筑行业发展奠定理论基础。

关键词：房地产开发；绿色建筑；经济效益；可持续发展

DOI: 10.69979/3029-2700.26.01.035

引言

随着全球能源领域专业报告的不断发布，国内外专家学者在人类活动导致全球增温这一问题上达成共识，强调人类必须加强、加快且持续推进温室气体减排，尽快实现净零排放。在此背景下，我国积极应对全球能源发展趋势，出台了相应的顶层设计文件并制定相关行动方案。建筑行业作为具有巨大减碳潜力的行业之一，其发展方向备受关注。与此同时，利好政策的不断出台为我国建筑行业的发展奠定了坚实基础，市场化经济的发展也为房地产企业竞争营造了更加公开、公平、公正的环境。作为我国的支柱产业，房地产开发在现阶段不仅要考虑营收以及提升城镇化建设水平等传统因素，还需更加关注绿色建筑材料的应用、绿色施工技术的推广等方面，以此推动建筑行业的可持续发展。基于此，本文旨在对国内目前房地产开发现状进行浅要分析，深入探

讨绿色建筑的内涵以及经济效益，研究绿色建筑经济效益对房地产开发的影响，并提出房地产开发未来的发展方向，以期为建筑行业的更好发展提供一定的理论支持。

1 绿色建筑的内涵与必要性

1.1 绿色建筑的内涵

绿色建筑是指在建筑全生命周期内，通过环保材料选用与节能技术集成，实现“四节一环保”（节能、节地、节水、节材、保护环境）的建筑模式，旨在最大限度降低环境影响，同时打造健康高效的使用空间。

1.1.1 节能环保

通过可再生能源利用、资源循环技术实现高效减排。数据显示，绿色建筑采暖与制冷能耗较传统建筑降低30%-60%，水耗降低40%-70%，且建筑废弃物资源化利用率目标达70%，如表所示。

表 绿色建筑能耗/水耗对比

建筑类型	传统建筑能耗占比	绿色建筑能耗占比	能耗降幅	传统建筑水耗占比	绿色建筑水耗占比	水耗降幅
住宅建筑	100%	60%-70%	30%-40%	100%	50%-60%	40%-50%
公共建筑	100%	50%-60%	40%-50%	100%	40%-50%	50%-60%
工业建筑	100%	40%-50%	50%-60%	100%	30%-40%	60%-70%

1.1.2 全过程贯彻环保理念

从选址阶段的生态评估，到施工期的扬尘控制，再到运营期的智能能耗管理，每个环节均嵌入绿色标准。以BIM技术为例，其应用可在设计阶段减少15%的材料浪费，在施工阶段缩短20%的工期。

1.2 绿色建筑的必要性

随着我国经济迅猛发展，人们对建筑的需求不再局限于居住功能，而是对居住环境提出了更高要求。这一

变化在一定程度上促使房地产领域朝着规模化方向发展，但也给环境带来了负面影响。若不采取相应环保措施，将会对全球气温造成不可逆转的损害。目前，随着我国对能源领域节能减排的重视程度不断提升，建筑行业在节能施工技术应用、废弃物排放控制以及环保材料使用等方面正逐步改进。不过，我国绿色建筑研究起步较晚，仍存在诸多亟待解决的问题。例如，建筑绿色化发展的相关体制机制尚不健全，绿色建筑评估缺乏统一标准，许多前瞻性技术难以落地应用，消费者对绿色建

筑理念的认知也有待加强。所以,为更好地践行可持续发展理念、发展循环经济以及应对全球气候变化,我国房地产行业应大力推动绿色建筑发展。

1.3 关键进展数据化呈现

下表清晰展示绿色建筑在技术、市场等维度的核心发展成果。

发展维度	具体指标	数据/成果
政策标准	评价体系覆盖度	形成“国标+地方标准”两级体系, 31 个省份出台地方实施细则
	强制标准适用范围	医院、学校等公共建筑 100%执行绿色标准, 一线城市住宅绿色标准覆盖率达 85%
市场规模	2024 年新建绿建面积	16.9 亿平方米, 占城镇新建建筑 97.9%
	市场价值溢价	绿色认证建筑售价较普通建筑高出 5%-15%, 租金回报率提升 2-3 个百分点
技术应用	低碳建材使用率	低碳混凝土、可循环钢结构在新建绿建中使用率分别达 68%、52%
	新能源集成率	厂房建筑光伏供电覆盖率达 40%, 地源热泵在住宅中应用率提升至 25%
智慧管控	碳排放监管平台	28 个省份建成全周期监管平台, 实现能耗数据实时采集 (延迟≤5 分钟)
环境效益	热岛效应缓解	绿色屋顶覆盖率 10%的区域, 局部气温降低 1.5℃

2 绿色建筑经济效益对房地产开发的影响

全球气候变暖这一严峻的大背景之下,绿色低碳经济已然成为世界各国发展的普遍共识。建筑行业作为高能耗领域的典型代表,其绿色转型已不再是一道可以自由选择的题目,而是必须要完成的必答题。

2.1 基于生命周期成本理论的全周期财务表现

生命周期成本理论着重强调,对于一个项目的价值评估,需要综合考量前期投入、运营维护以及报应回收等全阶段的成本。绿色建筑虽然在前期存在所谓的绿色溢价成本,但从长期运营的角度来看,其所实现的成本节约与收益增值能够形成显著的对冲效应。也就是说,前期看似较高的成本投入,会在后续的运营过程中通过各种方式得到弥补和回报。在前期投入方面,绿色建筑由于广泛运用了环保材料和节能技术,其前期造价相比传统建筑要高出 5%-15%,这就构成了短期的“绿色溢价”。然而,装配式绿色农房却展现出了独特的优势。它通过企业集采的方式,有效地压缩了中间环节,在相同品质的情况下,每平方米综合造价比砖混结构低 39.78 元。而且,其使用寿命能够延长至 50 年以上,这使得单位时间成本得到了大幅摊薄。从长远来看,这种前期投入的差异在时间的推移下会逐渐被其带来的成本优势所抵消。绿色建筑在运营成本节约方面成效显著。通过采用保温隔热材料以及可再生能源利用等先进技术,它可以降低 30%-40% 的空调能耗,每年能够为用户节省近 20% 的电费支出。同时,还能减少 40% 的建筑垃圾处理成本以及 15% 左右的钢材、混凝土用量。以一个百万平方米的住宅小区为例,每年可节省自来水用量 2000-5000 吨,降低水费支出 1.5 万元-4 万元。随着时间的不断积累,这些节约下来的成本所形成的长期累计收益是相当可观的,对房地产开发的经济效益有着重要的积极影响。

2.2 基于外部性理论的融资成本优化效应

外部性理论明确指出,传统建筑的高碳排放存在着负外部性,这意味着企业并没有承担其环境损害所带来的社会成本。而绿色建筑则通过减排实现了正外部性,这种独特的属性已经通过绿色金融政策成功转化为企业的融资优势。这为绿色建筑在房地产开发中的融资提供了更为有利的条件,有助于推动绿色建筑的广泛发展。金融机构将绿色建筑评价等级与信贷利率紧密挂钩,达到高星级标准的项目可享受最高 10% 的利率优惠。例如,汕尾陆河洋洋汽车城项目凭借一星级绿色建筑标识,获得了专项绿色贷款支持,贷款期限最长可达 5 年。这种优惠的信贷政策有效地缓解了企业的资金压力,使得企业在开发绿色建筑项目时能够更加从容地安排资金,降低了融资成本。绿色债券能够降低直接融资成本,符合标准的绿色建筑项目发行绿色债券时,票面利率较普通债券低 30-50 个基点,并且审批流程更加快捷。这为房企开辟了一条低成本的融资渠道,使得房企在筹集资金时能够更加高效、经济地满足项目开发的资金需求,进一步优化了企业的融资结构。

3 提升绿色建筑经济效益的五大核心措施

3.1 构建系统性管理机制, 强化政策引导与监管

优化政策激励体系是提升绿色建筑经济效益的重要举措。应将绿色建筑等级与土地出让、税收优惠进行深度挂钩,对于二星级及以上的项目给予更高的容积率奖励,同时扩大增值税即征即退的比例。通过这些政策措施,可以有效地降低绿色溢价门槛,鼓励更多的房地产开发商积极投身于绿色建筑的开发中。建立绿色建筑项目白名单制度,引导金融机构加大对绿色建筑项目的信贷支持力度。同时,统一绿色信贷、绿色债券的认定

标准,确保政策红利能够精准落地,让绿色建筑项目真正受益于金融政策的支持。引入第三方碳核算机构,建立项目全生命周期的碳足迹追踪体系,对“伪绿色”项目实施联合惩戒。通过严格的监管措施,可以保证绿色建筑市场的健康发展,防止不良企业利用虚假的绿色标识骗取政策优惠和市场份额。

3.2 加速节能技术创新与应用,降低全生命周期成本

加大核心技术研发投入是推动绿色建筑发展的关键。重点支持自保温墙体材料、智慧能源管理系统等关键技术的攻关,通过产学研合作的方式,推动技术成果的转化。这有助于降低绿色建材与设备的生产成本,提高绿色建筑的性价比,使其在市场上更具竞争力。推广低成本节能方案需要根据不同的气候区域进行针对性的应用。例如,在南方地区可以推广太阳能供暖制冷系统,充分利用当地丰富的太阳能资源;在北方地区则强化外墙保温与地热能利用,提高能源利用效率。通过实现技术适配与成本优化,能够更好地满足不同地区的需求,降低绿色建筑的建设和运营成本。扩大装配式建筑的应用比例,通过工厂预制、现场拼装的方式,缩短施工周期,降低人工成本与材料损耗。例如,装配式绿色农房45天至3个月即可拎包入住,大幅提升了资金周转效率,使得房地产开发商能够更快地实现项目的收益。

3.3 深化循环经济模式,实现资源高效利用与成本节约

完善建筑废弃物资源化利用体系是实现资源高效利用的重要环节。建立区域级再生骨料生产基地,将拆迁废渣加工为再生建材,并强制要求新建项目的再生建材使用率不低于30%。这不仅可以减少对天然建材的依赖,降低建材采购成本,还能有效地减少建筑垃圾对环境的污染。在施工与运营阶段全面安装雨水回收与中水回用系统,结合节水器具的应用,力争大型社区的水资源循环利用率达到40%以上。通过提高水资源的利用效率,能够降低水资源的消耗和成本,实现绿色建筑的节水目标。扩大以租代买的适用范围,将光伏设备、节能电梯等大型设施纳入租赁体系,并引入专业运营机构负责维护。这样可以使房企在不承担高额设备购置成本的情况下,享受到先进设备带来的节能效益,同时减少了设备维护的风险和成本。

3.4 创新宣传推广体系,培育绿色建筑市场认知

定期举办绿色建筑经济效益高峰论坛,发布优秀项目的投资回收期、运营成本节约等实证数据,引导房企

重视绿色建筑的长期价值。通过行业交流,可以分享经验、推广先进技术和理念,推动整个绿色建筑行业的发展。通过短视频、社区宣讲等形式,直观地展示绿色建筑的电费节约、居住舒适度提升等实际收益,将环保指标转化为消费者可感知的消费价值。这有助于激发消费者的购买意愿,扩大绿色建筑的市场需求。在高等院校与职业院校增设绿色建筑经济分析相关课程,培养兼具技术素养与经济思维的复合型人才。这些人才能够更好地进行成本管控和价值挖掘,为绿色建筑的发展提供有力的人才支持。

3.5 推动碳交易与绿色金融深度融合

鼓励绿色建筑项目申请碳减排量认证,允许将减排收益纳入项目财务报表,增强项目的盈利能力。这不仅可以激励房企积极开展碳减排工作,还能为绿色建筑项目带来额外的经济收益。开发绿色建筑资产证券化(ABS)、碳中和基金等产品,为绿色建筑项目提供更多的融资选择。通过金融创新,可以吸引更多的资金投入到绿色建筑领域,推动绿色建筑的大规模发展。将全生命周期成本、碳减排收益、资产增值等指标纳入评价标准,全面、客观地评估绿色建筑项目的经济效益。这有助于投资者和金融机构做出更加准确的决策,促进绿色建筑市场的健康发展。

4 结束语

综上所述,绿色建筑在节能减排、提升居住体验等方面具有显著优势,对房地产开发的可持续发展至关重要。尽管我国绿色建筑在政策标准、市场规模、技术应用等方面已取得一定进展,但仍面临着体制机制不完善、评估标准不统一等问题。为进一步推动绿色建筑发展,需要构建系统性管理机制,加速节能技术创新与应用,深化循环经济模式,创新宣传推广体系,推动碳交易与绿色金融深度融合。

参考文献

- [1]曾玉莲.探析市场机制对建筑和房地产经济发展的影响[J].中国市场,2025(12):38-41.
- [2]齐晓霞.绿色建筑经济效益对房地产开发的影响研究[J].中国集体经济,2025(8):29-32.
- [3]李娜.绿色建筑理念对房地产经济发展具有哪些推动作用[J].中国商界,2025(11):60-61.
- [4]赵传超.建筑与房地产经济绿色发展面临的问题及优化路径[J].住宅与房地产,2025(20):78-80.
- [5]秦路华.绿色建筑经济效益对房地产开发的影响[J].南方企业家,2025(8):0196-0198.