

浅谈低碳经济背景下房地产经济管理的创新发展

顾睿

(淮安市不动产登记中心, 江苏 淮安 223001)

摘要:近年来,随着我国经济的快速发展,房地产经济对我国整体经济的发展起到了推动作用。在提高人民生活质量、缓解国内就业压力、促进市场现代化等方面发挥了十分重要的作用。低碳经济模式下的温室气体排放、环境污染等都得到有效控制与改善,节能降耗技术、理念在社会生产生活中也得到了广泛普及、推行。同时低碳经济也成为了世界经济发展的必然方向。本文分析了低碳经济背景下房地产经济的发展趋势,以及房地产经济在低碳经济背景下出现的问题,并提出了有利于解决这些问题的房地产经济管理创新举措,希望能对大家有所助益。

关键词:低碳经济;房地产经济;经济管理;创新发展

新时期社会发展大环境下,低碳经济已经成为人类有效应对全球变暖以及各类环境挑战的重要路径之一。众所周知,在发展的过程中,房地产行业会消耗大量的不可再生资源,不仅如此,房地产行业排放出的会对环境造成不利影响的废弃物也有很多,对实现人与自然和谐统一是十分不利的,在这种情况下,根据低碳经济的要求对房地产经济进行管理已经成为大势所趋^[1]。

1 房地产经济可持续发展的重要性

1.1 有利于促进经济增长

房地产对于拉动GDP增长有着十分重要的作用。结合目前我国房地产经济产业发展现状分析,作为我国国民经济的重要组成部分,在其发展过程中,不仅有效整合闲置土地资源、提高就业率,还促进经济的快速发展。此外,还有效拉动了周边产业发展,促进其可持续发展。

1.2 有利于促进相关产业的进一步发展

房地产行业的不断发展壮大,带动相关产业的发展。例如建材、家电等行业。在项目建设前,与咨询单位进行有效沟通,可以更合理地对项目进行规划。相关数据的有效搜集,为承建单位提供基础资料的支持。在项目竣工运营期间,还会促进建材市场等行业的发展。

1.3 有利于提升人们的生活水平

随着医疗体制的改革,城市医疗及其卫生系统取得飞速发展,各项基础配套设施趋于完善。为了获得更好的生活环境,农村人口大量流入城市,在此过程中,加速城市化程序依然是拉动我国经济增长、保民生和维护社会稳定的重要支撑。同时,多年超发的货币,因为有了房地产这个“蓄水池”,得以沉淀下来,而不是流入日用品消费行业。正因为有房地产这个池子在,生活必需品的价格没有快速上涨,人民的基础生活得到了保障。完善的基础设施、住房环境的改善、相对平稳的物价,有利于提升人们生活水平。

2 低碳经济相关概述

低碳指的是基于可持续理念运用理念、技术、制度等创新进行产业转型与行业改革,在经济生产与社会生活过程中尽量减少对煤炭、石油等高碳能源的使用消耗,实现低能耗、低污染、低排放的与生态环境可持续发展的社会发展模式。低碳经济则是基于低碳理念形成的经济发展模式,其具备环境目标优先、满足经济性要求、技术支撑、战略性、全球一体化等的特

征。全球范围的低碳经济发展模式需要全球各个国家合作、努力,履行节能减排、保护环境的责任与义务,才能真正实现全球化的低碳排放、低碳发展^[2]。

3 低碳经济对房地产企业管理的影响

3.1 房地产企业成本提升

和发达国家相比,低碳技术在我国房地产中的应用时间并不长,依然还有较大的发展空间,部分企业会加大技术研发和投入力度,这也变相地加大了成本投入,增加了项目开发成本,也是房价提升的影响因素之一。

3.2 房价可能会因低碳经济而上升

正如我们所知道的那样,房地产开发商开发房地产的主要目的就是获得一定的经济利益,因此当一个企业因环保材料和节能技术而支出了更多的金钱,那么企业的决策人势必会通过提高房屋售价来挽回自己的损失。除此之外,物以稀为贵是亘古不变的真理,现阶段人们对于房屋环保性能的要求远高于从前,在其他条件相同的情况下,人们会优先选择带有低碳标签的房屋作为自己的住房,需求量的增加同样会造成房屋价格的上升,在低碳房屋普及之前,这种情况是不会改变的。

3.3 对能源资源运用提出新要求

木材、煤炭都是房地产项目开发和施工中会应用到的材料,都会产生巨大的环境破坏,以及对不可再生资源的消耗。在低碳经济模式的应用下,房地产企业对传统能源的使用量会大大降低,在能够替代的材料研发成功并广泛投入使用之前,房地产行业的整体经济水平会受到较大影响。

3.4 低碳经济下的房屋经济发展模式会在一定时间内抑制房地产行业的发展

正如我们所知道的那样,在过去的很多年里,房地产开发商都是利用传统的、不可再生的能源进行房屋建设的,整个房地产行业已经形成了一套以这些能源为生产资料的、成熟的生产模式。但在低碳经济这一大背景下,房地产开发商要放弃原先使用的材料,改用新型材料进行房屋生产。在此过程中,房地产开发商势必会遇到一些新的、难以解决的问题,这对房地产经济的发展势必会产生一些不良的影响。

4 我国房地产企业低碳发展中存在的问题

4.1 缺乏相应的制度和政策

目前,我国房地产企业的低碳开发仍处于初级探索阶段,对于房地产低碳处理技术以及房地产低碳运行的规则还未形成

作者简介:顾睿,女,汉,江苏淮安,经济师,研究方向:建筑与房地产经济、不动产登记等。

完备的制度规范,对于低碳型房地产建筑的施工标准以及验收还没有一个明确化、系统化的评价体系和执行标准。在管理上,相关部门对房地产行业环境卫生的监督与处理方面,侧重于对高污染、高能耗房地产企业的惩治处罚,但是忽略了对于低污染、低能耗企业的激励措施,不利于激发房地产企业重视低碳技术开发,加快企业转型发展。同时,在房地产低碳技术开发、房地产低碳成果推广的政策扶持上,还存在不充分的现象^[3]。

4.2 缺乏发展低碳房地产的意识

众所周知,房地产这一行业的发展要密切结合广大消费者的需求。但是目前来看,大部分的消费者对低碳房地产的意识还不够高,比较关注的是低碳房地产建筑的价格问题。尽管有一部分消费者表示支持房地产向低碳化方向发展,但是在消费倾向上面,仍然倾向于性价比较高的、地理位置优越、比较有经济性的房地产,而对低碳房地产的购买意愿较低。

4.3 房地产开发规划设计不合理

第一,一些房地产在开发设计的时候主要关注的是如何在固定的场地上建造更多的建筑,通过场地利用率的最大化来获取最大的收益。因此,在建筑设计规划上,会出现不符合建筑间隔标准的问题,造成通风不畅、影响采光。第二,由于房地产市场中存在大量的毛坯房,居民在入住之前需要进行二次装修,从而耗费了大量的装修材料和能源,也导致了含碳气体排放量的增多。第三,一些建筑存在抗震性能不达标,局部或整体建筑质量不合格等情况,造成房龄的缩短,致使一些房屋不得不拆迁重建,加重了能耗,建筑含碳气体的排放量也有所增加,导致了对环境的二次污染。

5 低碳经济下对房地产经济进行管理的创新策略

5.1 树立未来发展目标

当前我国经济发展迅速,随之而来的是环境破坏问题,在低碳经济理念的应用下,我国社会经济发展结构发生了较大变化,如何在保证经济效益、社会效益的基础上,做到节能减排、降低消耗,实现资源的最大化利用,这是房地产企业需要思考和解决的问题。对于很多企业而言,想要更好顺应时代发展需求,就需要对整体经济发展形势进行科学分析和评估,以房地产企业当前实际发展水平作为主要依据,从长远的角度出发思考问题,制定科学的发展规划。要充分了解市场需求以及国家政策的有关内容,在各项目开展过程中,确保资金投入的合理性,将资源集中起来进行管理,明确划分各部门职责和权利,让低碳经济理念渗透到项目开展的每个环节,提升自身综合竞争力。为了推动我国房地产行业的稳定发展,还要在人力资源管理方面下足功夫,提升招聘门槛,吸引更多优秀人才前来加盟,从源头上提升队伍的综合素质以及专业化水平。对于现有职工而言,要加大教育培训力度,使其了解低碳经济的基本发展需求,以此作为重要参考,为房地产企业未来的发展进行合理规划^[4]。

5.2 建立健全的管理制度体系

房地产行业在我国发展规模不断扩大,其中的矛盾也日益凸显,主要就包括经济发展和环境保护之间的矛盾,内部管理和外部环境之间的矛盾,发展目标和实际不相符的矛盾等,在低碳经济的作用下,不能只依靠政府和国家政策来对房地产行业进

行调节,企业自身也需要完善内部管理制度,以更好应对来自各方面的挑战。有关人员要根据企业自身发展的实际情况,建立健全经济管理制度体系,将企业内部管理和市场经济的外部环境相结合,加强两者之间的联系,为其未来的发展指明方向。经济管理制度包含的内容十分广泛,要涵盖资源分配、人员管理、投资、融资等。在低碳经济模式下,不能一味地追求经济效益,而是要将其和节能减排、资源合理分配相结合,以完善的制度体系,实现经济效益、社会效益、生态效益的最大化。

5.3 调整和优化财税政策

在低碳经济模式的应用下,房地产企业的经济效益势必会受到影响,不管是在项目开发还是在资源分配中,都要遵循精细化的管理原则,而项目的顺利开展,离不开资金支持。在房地产企业开展业务时,前期需要大量的资金投入,很多企业都会选择利用银行贷款的方式,但由于房地产项目回报周期长,如果只依靠这一种方式来获得资金,很容易受到市场经济发展、利率、国家政策等影响,为其带来财务风险。因此,为了给我国房地产企业营造更加良好的发展环境,国家和政府要充分发挥其引导作用,制定合理的财税政策,将低碳经济发展模式落到实处,国家可以加大房地产企业污染税的征收力度;还可以为企业发展提供资金补贴,在政策上向其进行倾斜,推动房地产企业朝着低碳经济的方向发展。

5.4 发挥法律法规的作用

在城镇化建设脚步不断加快的背景下,我国房地产行业在迎来新的发展机遇的同时,也面临着更为严峻的挑战,当前市场竞争十分激烈,不可避免会出现恶性竞争、扰乱市场秩序的问题。国家和政府要充分发挥其引导作用,从法律法规的角度为其发展提供法律保障。在低碳经济模式下,要将管理重点放在资源消耗、二氧化碳排放等问题上来,从法律层面出台严格的管理标准,正确规范每个房地产企业的工作行为,对存在着违规、违法行为的企业进行严厉处罚,营造良好的市场竞争环境,为房地产行业的稳定发展提供保障^[5]。

6 结语

总而言之,在当今这个可利用资源紧缺的时代,秉持可持续发展理念,发展低碳经济已经成为房地产企业面临的重要任务,要想恰到好处地完成这个任务,在降低环境污染的前提下,避免房地产企业因经济负担过重而走向破产,国家应出台有利于房地产企业发展低碳经济的政策、法律法规,完善房地产企业的监管制度。而房地产企业的经营者要制定具体可行的企业阶段性发展目标,积极研发环保材料及环保技术。

参考文献

- [1] 周光青. 基于低碳经济背景下房地产经济管理的创新发展探讨[J]. 商情, 2020(14): 51.
- [2] 石志伟. 低碳经济背景下房地产经济管理的创新发展探讨[J]. 中国战略新兴产业, 2020(2): 191.
- [3] 毛国强. 低碳经济背景下房地产经济管理的创新发展[J]. 中小企业管理与科技, 2020(13): 63-64.
- [4] 张燕萍. 浅谈低碳经济背景下房地产经济管理的创新发展[J]. 房地产导刊, 2017(6): 253.
- [5] 胡先兵. 探究工商管理对房地产经济发展的促进作用[J]. 首席财务官, 2021(5): 70-72.