# 浅析经济转型与房地产低碳投资策略选择

来源：网络 作者：紫陌红颜 更新时间：2024-05-05

*【摘要】经济增长方式由高碳经济型向低碳经济型转变，由忽略环境型向环境友好型转变，将是十二五时期我国的基本政策导向。房地产在我国成为国民经济的支柱产业，探讨我国我国房地产企业的低碳投资策略问题，激发政府、企业及消费者对低碳房地产的重视，进一步...*

【摘要】经济增长方式由高碳经济型向低碳经济型转变，由忽略环境型向环境友好型转变，将是十二五时期我国的基本政策导向。房地产在我国成为国民经济的支柱产业，探讨我国我国房地产企业的低碳投资策略问题，激发政府、企业及消费者对低碳房地产的重视，进一步引领房地产业朝着可持续健康方向发展，这是需要认真探讨的课题。

【关键词】经济转型；低碳经济；低碳房地产；投资策略

一、问题的提出

1、经济转型的客观要求。加快转变经济发展方式是我国经济社会领域的一场深刻变革，它正在贯穿到经济社会发展全过程和各领域。经济增长方式转变是由不可持续性向可持续性转变，由高碳经济型向低碳经济型转变，由忽略环境型向环境友好型转变，我国经济的发展将进入一个追求质量效益型的新阶段。

2、低碳经济概念。低碳经济是以低能耗、低污染、低排放为基础的经济模式，是人类社会继农业文明、工业文明之后的又一次重大进步。低碳经济实质是能源高效利用、清洁能源开发、追求绿色GDP的问题，核心是能源技术和减排技术创新、产业结构和制度创新以及人类生存发展观念的根本性转变。

“低碳经济”提出的大背景，是全球气候变暖对人类生存和发展的严峻挑战。随着全球人口和经济规模的不断增长，能源使用带来的环境问题及其诱因不断地为人们所认识，不止是烟雾、光化学烟雾和酸雨等的危害，大气中二氧化碳浓度升高带来的全球气候变化业已被确认为不争的事实。

3、我国发展低碳经济的条件。探索低碳发展之路不仅符合世界能源“低碳化”的发展趋势，而且也与我国转变增长方式、调整产业结构、落实节能减排目标和实现可持续发展目标具有一致性。2009年末全球气候变化峰会在哥本哈根召开，中国政府会前就宣布了“到2020年将把单位GDP碳排放在2005年的基础上减少40%到45%”的宏伟目标。会上提出了以低能耗、低污染、低排放为基础的低碳型经济发展模式。

胡锦涛总书记和温家宝总理都先后提出过低碳经济的经济方略。特别是在2010年以后，“低碳经济”成为国内热门话题，低碳城市、低碳产业、低碳生活等各种与低碳有关的名词层出不穷，低碳房地产也因此应运而生。据有关统计数据表明，在全国的碳排放量中房地产竟占排放总量的50%。发展低碳房地产对低碳经济可谓影响重大。房地产低碳成为各方关注与讨论的焦点，建设低碳建筑、低碳住宅，甚至整个低碳房地产行业成为大家关注的话题。

二、低碳房地产的内涵及现状分析

低碳房地产是指在房地产的建筑材料生产、建筑设计、建造、物业管理、拆除和废弃物处理等各个阶段，在保证房地产品应有的基本性能、功能、质量、使用寿命的前提下，减少能源的使用，提高能效，降低二氧化碳排放量，将节约能源、保护环境和人类健康的理念有机地融入到房地产开发过程中，谋求房地产产品的“生态溢价”。

2009年11月搜房网与中国住房和城乡建设部联合推出的“明日之家”系列访谈中首次提出“低碳住宅”概念之后，“低碳”与“房地产”正式结合，“低碳”概念被业内高度关注，如今“低碳住宅”已然成为未来中国房地产行业发展的核心价值体现。

现阶段我国发展低碳房地产仍将面临很多的困境。主要表现在：

1、房地产企业开发低碳建筑动力不足。我国房地产企业在低碳发展的认识上尚存在一定概念滞后，通常开发商会觉得低碳建筑成本较高，在当前价格弹性较大的房地产市场上不具有竞争优势。实际上，低碳住宅的总成本相较于普通住宅还要更低，开发低碳住宅的目标之一就是降低诸如水电费、物业费之类的生活成本，因此其比普通住宅的使用费要低很多，从远期看，购买者其实真正节约了住房成本。

2、国家的相关规范与量化标准不到位，缺乏有效的监管体系。整个房地产界缺乏权威的、可量化、可操作的认定标准是目前低碳房地产发展面临的最大问题。这就导致开发商缺乏指导，购房者缺乏参考，低碳地产长期停留在概念上，难以评估。

3、消费者对低碳成本的认可度不够。消费者对低碳概念认识不足，使低碳建筑未成为当今房地产市场的消费主流，这也在很大程度上制约了低碳建筑的推广进度。从市场分析，当前我国消费者住房刚性需求强烈，低价房成为首选，其次是地段、环境、功能，而低碳、节能、环保往往排在最末位，甚至被忽略。而低碳房建筑成本高于普通建筑，故其成本的增加必定会通过提高房屋初始价格转嫁给消费者，结果将远远超过绝大多数消费者的承受能力。

三、低碳房地产的定位选择

低碳房地产即低碳住宅要求在能源、水环境、声音、光源、热能、绿化、绿色建材等方面都需要有一些基本的低碳要求，具体说主要表现在：

——能源系统：对住宅护围结构和供热、空调系统进行节能设计，节能达50%以上，鼓励采用新能源。

——水环境系统：室外设立中水系统和雨水收集系统；供水设施亦是节水接能型；推广节水器具；在有需要的地方可同步规划设计管道直接饮用水系统。

——声环境系统：室外声环境设计应使日间小于50分贝，夜间小于40分贝；采用隔音降噪措施使室内日间噪音小于35分贝，夜间小于30分贝。

——光环境系统：住区内防止光污染；公共场所采用节能灯；居室保证日照时间。

——热环境系统：住宅围护结构有一定的热供性能和保温隔热性能，以保证冬季供暖室内温度达到20--24摄氏度，夏季空调室内适宜温度22—27摄氏度；供暖、空调采用清洁能源。

——绿化系统：区内绿化应具备生态环境功能、休闲活动功能、景观文化功能。

——绿色建材系统：3R材料（可重复利用材料、可循环利用材料和再生材料）使用量比例达到30%；拆除时材料总回收率达到40%；应选用无毒、无害、无污、无放射性、无挥发性，有益健康的材料：应采用已取得国家环境标志认可委员会批准并被授予环境标志的建筑材料和产品。

房地产企业实施低碳营销，突出其项目环保、节能、健康、舒适的优势，将是战胜对手，赢得消费者的最有利的武器，因此低碳房地产的定位的基本战略选择应该是环保、健康、节能。

（1）环保定位：也就是房地产在土地、资源和能源的节约、建材的循环回收、垃圾的分类处理等各方面出类拔萃；

（2）健康定位：即建筑、室内装饰、区内环境、小区周边环境都实现了对业主健康的最佳呵护；

（3）节能定位：建筑材料、建筑设计的优化使电能耗量减少，从而实现节能。

四、我国低碳房地产的投资选择

我国目前正经历着工业化、城市化快速发展的阶段，人口增长、消费结构升级和城市基础设施建设使得对能源的需求和温室气体排放不断增长。同时经济发展呈现粗放式的特点，对能源和资源依赖度较高，单位GDP能耗和主要产品能耗均高于主要能源消费国家的平均水平。另外中国“富煤贫油少气”的能源资源结构，决定了中国以煤为主的能源生产和消费格局将长期存在。而在全球产业分工体系中，美、日、欧等已进入知识经济或服务经济时期，在全球产业分工体系中处于领先地位，而中国产业仍处于低端位置，在产业技术含量、附加值和竞争力等方面均与发达国家有较大落差。基于这些不利因素的认识，我国在房地产的低碳化进程的投资选择主要集中在：

1、低碳房地产建筑过程。房地产是以建筑为基础的，建筑材料的使用将是决定低碳与否的第一个环节。一个不可忽视的事实：建筑在二氧化碳排放总量中，几乎占到了50%，这一比例远远高于运输和工业领域。在发展低碳经济的道路上，建筑的“节能”和“低碳”注定成为绕不开的话题。低碳建筑又包括了：

（1）墙体节能技术。墙体是一个建筑物最重要的结构，墙体材料的类型和结构将直接影响屋内空间的环境。使用节能的技术，可以使墙体调节屋内环境，改善空气温度和新鲜度，减少因使用空调而产生的二氧化碳排放量。尽量使用节能墙体技术也是低碳房地产的必然要求。

（2）门窗节能。传统的木材门窗和实心玻璃，不仅浪费材料，而且在减少二氧化碳方面没有丝毫的作用。当前，最先进的门窗节能材料却能够在节省原料的条件下，也能在一定程度上改善周围环境。如：中空玻璃，镀膜玻璃（包括反射玻璃、吸热玻璃）高强度LOW2E防火玻璃（高强度低辐射镀膜防火玻璃）以及智能玻璃。

（3）屋顶节能。屋顶的设计与材料的使用与碳的排放量有着重要的联系。利用好屋顶，有利于减少碳排放量。屋顶接受了整个建筑物的大部分阳光，同时，屋顶也隔绝了屋内与外界空气的流通。如何利用好太阳光和如何增加室内的空气流通，都是对新型的屋顶技术的挑战。

（4）采暖、制冷和照明节能。如今普遍的采暖、制冷和照明设施都需要消耗大量能源，以至于人们对这种耗能方式越来越感到恐惧。如果把目前的这种耗能方式加以改变，那么，将会节省能源，大大缩减碳的排放量。使用地（水）源热泵系统、置换式新风系统、地面辐射采暖等先进技术可以做到这一点。

（5）新能源技术的采用。传统的能源已经越来越凸显出它的污染特性，大量二氧化碳的产生逼迫着人们尽快的过度能源的使用类型。尽管还没有得到普遍，但已经寻得的新能源正渐渐的走进人们的生活。如：太阳能热水器、光电屋面板、光电外墙板、光电遮阳板、光电窗间墙、光电天窗以及光电玻璃墙等。这些新能源的使用形式将对环境产生不可估量的生态与经济效益。

2、低碳化房地产设计。低碳化房地产设计是低碳房地产投资必须关注的环节。科学合理的设计将会达到节约材料、循环利用、环境美化以及邻里和谐等功能。低碳设计主要包括户型类型、楼盘间距、管道系统、社区绿化和低碳设施等五个方面。

（1）低碳住宅户型类型。在我国人均拥有土地面积越来越少的情况下，多采用中小户型的设计既能体现有效合理利用土地资源，最大限度满足人们居住的需求，同时也符合低碳环保的要求。在房间的设计上采用大开间小进深，既能保证良好的通风，也能得到更好的采光条件，将大大降低空调、电扇、电灯等电器的使用率，减少二氧化碳的排放。

（2）低碳房地产楼盘间距。拓宽楼盘间距，尽量保证每一户的充足采光，降低电灯的使用率，达到节能节电的效果；超宽的楼盘间距设计将会使通风更加流畅，空气轮换更快，减少空调电扇的使用，也能达到更新生活环境的效果。

（3）低碳房地产管道系统。由于自来水的生产、废水的处理都会增加二氧化碳的排放，因此，循环利用型的管道系统设计将会一定程度上的减少水资源的浪费，提高水资源的重复利用率。

（4）社区绿化。选择吸附二氧化碳能力较强的乔木、灌木和自然生态来进行美化，如：美人蕉、法国梧桐等。施以错落有致的设计和安排，使环保与美化效果同时达到最佳。

住宅作为人类生存和居住的场所更应该选择可持续发展，房地产开发企业应该从健康环保的角度来选择建筑地址、建筑材料和施工方式，使人类的居住环境更加优美，生活更加舒适，将低碳理念植入房地产开发过程的全流程中，使低碳房地产成为追求生活质量的理想投资选择。

参考文献

[3]李智强,吴诗嫚.低碳经济下中国房地产业的转型与发展[J].经济研究,2010,3.

[4]冯国亮.绿色地产:房地产业可持续发展的必由之路[J].住宅产业,2009,1.

[5]仇保兴.从绿色建筑到低碳生态城[J].城市发展研究,2009,7.

作者简介：王兴邦（1963—），男，甘肃会宁人，教授，从事营销管理、产业经济、证券投资研究。

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn