

房地产经纪服务中的建筑环境可持续性评估体系构建

郭俊玲

长治市公共资源交易中心，山西 长治 046000

摘 要： 房地产行业是影响全球资源消耗与环境的一个重要方面，房地产行业的可持续发展越来越受到关注。背景主要集中在房地产经纪服务对促进建筑环境可持续性发展的重要性。旨在论述建筑环境可持续性评价体系建设的必要性，可行性和实施策略。采用理论分析和国内外房地产经纪服务环境评估体系对比的方法，对评估体系目标、评估原则、评估框架设计、评估指标体系和评估方法及技术路径进行构建。得出结论：通过科学合理的评估体系能够增强房地产经纪服务专业性、推动房地产行业可持续发展并对相关领域具有理论参考与实践指导作用。

关 键 词： 房地产经纪服务；建筑环境可持续性；评估体系构建；可持续发展；房地产行业

Construction Of Sustainable Evaluation System Of Built Environment In Real Estate Brokerage Service

Guo Junling

Changzhi Public Resources Trading Center, Changzhi, Shanxi 046000

Abstract： The real estate industry is an important aspect that affects the global resource consumption and environment, and the sustainable development of the real estate industry has attracted more and more attention. The background focuses on the importance of real estate brokerage services in promoting sustainable development of the built environment. The purpose is to discuss the necessity, feasibility and implementation strategy of the evaluation system of built environment sustainability. By using the method of theoretical analysis and comparison of domestic and foreign real estate brokerage service environment assessment system, the evaluation system objectives, evaluation principles, evaluation framework design, evaluation index system, evaluation methods and technical paths are constructed. It is concluded that the scientific and reasonable evaluation system can enhance the professionalism of real estate brokerage services, promote the sustainable development of real estate industry, and provide theoretical reference and practical guidance for related fields.

Keywords： real estate brokerage service; built environment sustainability; evaluation system construction; sustainable development; real estate industry

引言

全球环境挑战日益严峻，作为资源消耗与碳排放主要源头的房地产行业的可持续发展越来越引起人们的重视。房地产经纪服务是开发商和消费者之间的关键联系纽带，在促进建筑环境可持续性发展中起着举足轻重的作用。文章将在阐述房地产经纪服务和建筑环境可持续性之间关系的基础上，对评估体系构建的必要性进行分析，探究评估体系构建的可行性和实施策略。通过评估体系的建设，既能提升房地产经纪服务专业水平、推动房地产行业绿色发展、又能给消费者带来更多综合服务、精准的建筑环境信息指导消费者进行更环保的抉择。并将中外房地产经纪服务环境评估体系作了对比分析，为建立适合中国国情的评估体系作参考。

一、房地产经纪服务与建筑环境可持续性

（一）房地产经纪服务概述

房地产经纪服务指房地产交易中的专业经纪人为房地产交易提供房源信息收集、发布、交易撮合、价格谈判、签订合同等中介服务。在房地产市场飞速发展的今天，房地产经纪服务已经成

为联系房地产开发商，投资者与消费者之间的首要环节。但目前房地产经纪服务对促进建筑环境可持续性的促进作用还没有完全发挥出来，因此有必要建立一个科学而系统的评价体系，以期指导房地产经纪服务为建筑环境可持续发展提供更优质的服务。

房地产经纪服务最核心的价值是推动房地产市场高效运行，合理分配资源。在此过程中房地产经纪人必须有专业市场分析能

作者简介：郭俊玲（1987.05.23-），性别女，政治面貌群众，学历大学本科，研究方向房地产经纪等。

力、风险评估能力以及沟通协调能力才能保证交易顺利进行。但传统房地产经纪服务通常更多地关注交易及时利益而忽略建筑环境长远可持续性。比如进行房源推荐时，经纪人有可能优先选择外观奢华且价格较贵的楼盘进行推荐，却忽视了对能源的消耗和对环境的影响这一潜在问题。这一短视行为有损消费者长远利益和房地产行业可持续发展。

（二）建筑环境可持续性的概念与重要性

建筑环境可持续性涉及建筑设计、建造、运行直至拆除等全生命周期，其目标是使环境、经济与社会三要素平衡发展，谋求资源高效利用与环境影响最小化。它以达到人类活动和自然环境和谐共生为中心目的。在全球气候变化、资源日趋紧张等挑战下，建筑环境可持续性问题受到国际社会普遍关注。

建筑环境的可持续性，其重要性体现在几个层次上。建筑业是全球能源消耗与温室气体排放的重要组成部分，提高建筑能源效率、利用清洁能源可显著减少对环境造成的不利影响。推广可持续建筑有利于减少运营成本、提高经济效益、给业主及使用者带来长期经济利益。推广绿色建筑与生态建筑，既能改善居民生活质量又能推动社会和谐发展。

（三）房地产经纪服务在建筑环境可持续性中的作用

房地产经纪服务是房地产开发商和消费者之间的关键联系纽带，对促进建筑环境可持续性起着关键作用。房地产经纪人员可通过宣传教育活动促进消费者了解可持续建筑并满足其需要。通过将绿色建筑、生态建筑等优点介绍给消费者，指导消费者挑选环保节能的居住及办公空间；可参与建筑环境可持续性评价体系建设与实施。本文对房地产项目进行评价，以期给开发商及消费者一个客观公正的评价结果来推动房地产行业良性发展。

构建房地产经纪服务建筑环境可持续性评价体系需要遵循如下原则：一是评价体系要以客观数据为依据，以科学的分析方法为手段，保证评价结果准确可靠；二是评估体系要涵盖建筑全生命周期各阶段并综合考虑环境，经济，社会三大要素；三是评估体系要通俗易懂、适用，方便房地产经纪人员及消费者；四是评估体系要随技术进步与市场需求而不断地更新与改进。

二、建筑环境可持续性评估体系的理论基础

（一）可持续发展理论

可持续发展理论为评估体系的构建奠定了理论基石。这一理论强调经济、社会、环境协调发展，寻求人与自然和谐相处。在房地产经纪服务当中，可持续发展理论需要房地产经纪服务在注重经济效益的前提下，综合考虑社会与环境效益来推动房地产行业持续发展。

可持续发展理论最核心的内容是：合理使用与保护资源，保障资源可持续使用；保护环境与改善、降低房地产项目带来的不利环境影响；维护社会公平与公正，维护不同人群利益与需要。在促进房地产经纪服务可持续发展过程中需要兼顾经济，社会与环境之间的相互关系，才能使房地产项目得到全面，协调与可持续发展。

（二）绿色建筑与生态建筑理论

绿色建筑与生态建筑理论对房地产经纪服务建筑环境可持续性评价体系的构建提供了具体技术路径与实践指导。生态建筑理论更加重视建筑与自然环境之间的协调共生关系，它强调建筑要遵循自然规律、利用自然资源、使建筑与环境互相促进、互相配合。在房地产经纪服务方面，绿色建筑与生态建筑理论对评估体系起到了如下引导作用：在建筑设计阶段要充分考虑到建筑节能、节水、节地、节材等因素，增强其绿色性能；在建筑施工阶段要使用环保材料与施工技术来降低建筑施工带来的环境影响；在建筑运营阶段要加强节能管理与环境监测以提升其生态效益。

（三）房地产经纪服务与环境评估的关联性

建筑环境可持续性评价体系中房地产经纪服务起着关键作用。房地产经纪服务既是房地产开发商与消费者之间信息交流平台，又应该是绿色建筑、生态建筑理念宣传的通道。通过房地产经纪服务能够有效地将环境评估理念融入房地产交易过程之中，指导消费者选择更加环保和节能的居住或者商业物业。另外，房地产经纪服务通过为房地产开发商提供环境评估专业咨询服务来帮助房地产开发商进行建筑设计优化和改善其环境性能，使房地产行业能够持续发展。

（四）国内外房地产经纪服务中环境评估体系的比较分析

从国际上看，很多发达国家都已建立起一套比较成熟的房地产经纪服务环境评价体系。举例来说，在美国，房地产经纪服务通常会提供由 LEED（Leadership in Energy and Environmental Design）认证的绿色建筑评估服务，以帮助消费者识别和选择符合环保标准的建筑。在欧洲，房地产经纪服务更加重视建筑的能源效率和碳排放问题，通过提供 BREEAM（Building Research Establishment Environmental Assessment Method）等评估工具，引导消费者和开发商关注建筑的长期环境影响。

与此形成鲜明对比的是，房地产经纪服务中的环境评估还刚刚起步。尽管近年来随着绿色建筑、生态建筑等概念的普及，一些房地产经纪服务也开始尝试将环境评估服务引入其中，但是总体来看我国房地产经纪服务中环境评估的专业性、系统性仍有待完善。我国房地产经纪服务在今后发展过程中，应该吸取国外成熟的经验并结合本国国情，建立符合中国国情的环境评估体系来推动房地产行业可持续发展。

三、房地产经纪服务中的建筑环境可持续性评估体系构建

（一）评估体系构建的目标与原则

房地产经纪服务建筑环境可持续性评价体系建设的核心目的是创建一个兼具权威性和实用性的评价框架，目的是深入融入和优化房地产市场绿色转型过程。既追求标准化和系统化，又致力于准确衡量和促进房地产项目环境友好和资源高效利用等综合能力。目标细化方面，通过对建筑全生命周期环境影响进行量化分析，包括碳排放量、水资源消耗和可再生能源利用率，启发开发商采用更环保的设计和建造策略以达到集约利用土地资源和切实

保护自然生态；提高房地产经纪人专业素养，让他们在科学评估结果的基础上为顾客提供专业全面的绿色房产建议，提高服务附加值，促进产业走向优质可持续发展；通过透明化的评估报告和评级体系提高消费者对于绿色建筑的价值认知，并鼓励他们优先考虑在设计，施工和经营各个阶段都能反映高度可持续性的房产项目，由此刺激市场需求，加快绿色建筑市场繁荣。

在原则遵循方面，突出科学性：以环境科学，经济学以及建筑学为支撑，以多学科交叉知识为基础，建立严密而科学的评估模型和指标体系，以保证评估结果准确和权威；系统性：从建筑项目规划布局，建筑材料，能源使用，水资源管理，室内环境质量和运营管理几个维度进行考虑，构成一个全面覆盖和相互联系的评估网络；可操作性：简化了评估流程、明确了评估标准和操作方法、保证了评估工作不仅能够深入、细致，而且能够高效、方便地运用到实际项目当中；动态性：跟上全球绿色建筑的发展趋势和技术创新的步伐，对评估体系进行定期的检讨和更新，以保证评估体系能灵活处理环境变化和新兴的挑战，继续领导产业向前发展。

（二）评估体系的框架设计

评估体系框架设计为评估体系建设提供了依据。一个合理的框架设计能够确保评估体系的系统性和完整性。评估体系框架设计应当包括如下内容：确定评估目标并保证评估体系目标符合房地产经纪服务现实需要；对评估内容进行界定，厘清评估体系涉及的各方面问题，例如环境保护，资源节约和社会影响；对评估方法进行筛选，并依据评估内容筛选出了适合自己的评估方法：定性评估，定量评估和综合评估；制定了评估流程，并明确了评估的各个步骤和流程，以确保评估工作能够顺利完成。

（三）评估指标体系的构建

评估指标体系在整个评估体系中处于核心地位，直接关系到评估结果是否准确可靠。评估指标体系的建构需考虑如下几个问题：指标的选取，依据评估目标及内容选取有代表性、可操作性强的指标；分类指标方面，把指标按不同维度划分，比如环境维度、经济维度和社会维度；对指标权重进行赋值，并依据其重要程度进行合理赋值，保证评估结果公正；理清指标数据来源、清晰指标数据出处及获取途径，保证数据准确可靠。通过构建科

学、合理的评估指标体系能够对房地产经纪服务进行精准评估，推动房地产行业可持续发展。

构建评估指标体系时应充分考虑房地产经纪服务特点与需要，保证评估指标体系适用有效。例如可设定下列类型的评估指标：能源消耗，水资源利用和废弃物处理的环境影响指标；资源利用效率指标包括建筑材料循环利用率 and 土地利用效率；社会影响指标如房地产项目对于周边小区的影响和居民生活质量。将上述指标结合起来，就能对房地产项目可持续性表现进行综合评价。

（四）评估方法与技术路径

评估方法与技术路径选择是评估体系有效执行的关键。评估体系的建构要依据评估目标，评估内容及指标体系来选择恰当的评估方法。常用评估方法有：定性评估通过专家打分和问卷调查评估房地产项目可持续性；定量评估通过对房地产项目各指标数据进行计算与分析得到评估结果；综合评估综合运用定性评估与定量评估相结合对房地产项目可持续性作出综合评价。

就技术路径选择而言，可采取如下方式：数据收集及处理通过对房地产项目相关信息及数据的搜集、整理、分析；在模型构建方面，依据评估目标及评估内容，构建了生命周期评估，成本效益分析及其他相关评估模型；软件工具应用方面，采用专业评估软件工具对数据进行录入，处理与分析，以提高评估效率与准确性；专家咨询方面，请房地产、环境与经济方面的专家加入到评估过程中，并提出专业意见与建议。

四、结束语

文章深入分析房地产经纪服务对推动建筑环境可持续性发展的关键作用，论证构建建筑环境可持续性评价系统的必要性和可能性。一般的看法是房地产行业是一个资源消耗和环境影响都很明显的行业，可持续发展议题非常关键。房地产经纪服务是连接房地产开发商和消费者的首要环节，在促进建筑环境可持续性方面有着显著作用。另外，本研究也为有关方面的研究奠定理论基础和实践指导，有一定的理论价值和实践意义。

参考文献：

[1] 朱大明. 当代建筑评论的新视野——可持续发展的绿色建筑[J]. 新建筑, 2000(3): 7-10.
[2] 王姬. 基于三重底线理论的住宅建筑可持续性评估体系构建[J]. 建筑与文化, 2022(4): 63-64.
[3] 乔丹阳. 基于熵值法的地方财政可持续性指标体系构建[J]. 华北金融, 2022(11): 86-94.
[4] 刘蕾蕾. 降费背景下我国城镇职工基本养老保险可持续性指标体系构建与测度[J]. 时代金融, 2022(2): 64-66.
[5] 毛珊珊, 史敏, 罗建. 基于生态修复的污水处理技术可持续性评价指标体系及方法[J]. 中南林业科技大学学报, 2021(12): 146-157.
[6] 申莹. 基于模糊综合评价的环境可持续性评价指标体系构建研究[J]. 环境科学与管理, 2021(8): 180-184.
[7] 秦家辉, 陈玖豪, 杨智豪. 高等教育体系健康状况与可持续性评估及预测[J]. 科技风, 2021(26): 139-141.
[8] 蒋晨, 俞婷婷, 吴晓旭. 构建可持续性管理长效机制, 创造多方价值——青浦供电可持续性管理体系关键问题解析[J]. 可持续发展经济导刊, 2021(12): 52-54.
[9] 刘光忱, 孙磊, 赵曼. 基于绿色建筑理念的建筑业可持续发展探讨[J]. 建筑经济, 2011(11): 100-103.
[10] 袁铭. 生态建筑设计的技术套路[J]. 房材与应用, 2011, (02): 41-45.