

绿色建筑驱动房地产经济效益分析

曾华容

重庆市涪陵区规划和自然资源局, 重庆 408000

DOI:10.61369/IED.2026040017

摘 要 : 在双碳战略与建筑行业转型升级的双重背景下, 绿色建筑已成为房地产行业高质量发展的核心方向。本文以绿色建筑与房地产经济的内在关联为切入点, 系统分析绿色建筑在赋能房地产提质增效、打造差异化优势、延伸产业价值等方面的应用价值, 深入探究当前行业发展中存在的前期成本过高、产业融合不足、评价量化体系不完善等现实问题, 并针对性提出成本管控、产业融合、机制完善等优化策略^[1]。研究旨在充分释放绿色建筑的经济赋能效应, 推动房地产行业摆脱传统发展瓶颈, 实现生态效益、社会效益与经济效益的协同统一, 为房地产绿色化、可持续发展提供理论参考。

关 键 词 : 绿色建筑; 房地产; 经济效益

Analysis of the Economic Benefits of Real Estate Development Driven by Green Buildings

Zeng Huarong

Chongqing Fuling District Planning and Natural Resources Bureau, Chongqing 408000

Abstract : Against the dual backdrop of the dual-carbon strategy and the transformation and upgrading of the construction industry, green buildings have become a core direction for high-quality development in the real estate sector. This paper examines the intrinsic relationship between green buildings and the real estate economy, systematically analyzes their application value in enhancing quality and efficiency, creating competitive advantages, and extending industrial value, and investigates practical challenges such as excessive upfront costs, insufficient industrial integration, and inadequate evaluation and quantification systems. It proposes targeted optimization strategies including cost control, industrial integration, and mechanism improvement^[1]. The study aims to fully leverage the economic empowerment potential of green buildings, help the real estate industry overcome traditional development bottlenecks, achieve synergy among ecological, social, and economic benefits, and provide theoretical insights for sustainable green development in the real estate sector.

Keywords : green buildings; real estate; economic benefits

引言

伴随着中国生态文明建设的不断推进, 建筑行业的双碳目标实现以后, 传统的房地产行业粗放式发展已经不能适应新的发展阶段。高能耗、高污染的建设项目不但会加剧资源的消耗和环境的压力, 也会造成房地产市场同质化严重、盈利空间缩小、发展动力减弱等诸多问题。绿色建筑因为低能耗、低排放、高宜居性、高附加值等优点而被房地产行业所采纳, 是房地产行业发展转型的必由之路。绿色建筑不是单纯的生态环保建设, 而是一个房地产项目从规划、设计、施工到运营整个生命周期中系统性的工程, 可以对房地产项目的成本控制、市场定价、品牌价值以及长期收益产生影响^[2]。目前中国绿色地产发展已经进入了规模化推广阶段, 但是大多数房地产企业对于绿色建筑经济效益的认识还存在着偏差, 短期投入和长期收益之间的矛盾、行业标准不完善等这些问题都制约着绿色建筑的普及和经济价值的释放。本文从绿色建筑同房地产效益的关系入手, 分析发展中的困难之处, 并且给出发展的道路, 使得房地产行业发展得又快又好。

一、绿色建筑与房地产经济效益的核心关联

绿色建筑和房地产经济效益存在着深层次的联系、互相促进的关系，两者的融合也冲破了传统房地产“重开发、轻运营、重短期、轻长期”的盈利模式。从全生命周期的角度看，房地产项目的经济效益是开发、销售、后期运维三个方面的综合结果，而绿色建筑的核心价值就在于改善各个环节的经济指标，使地产项目形成新的盈利结构。

在开发阶段绿色建筑采用装配式施工、节能材料应用、智能化节水节电设计等绿色技术来改善施工流程、降低资源消耗，从长远的角度来说可以有效地抑制项目建设的隐形成本。销售阶段，绿色建筑有宜居、环保、低碳等特点，符合消费者对高品质居住的要求，市场价值高，去化速度快，销售利润也大。运营阶段利用节能降耗设计大大降低了物业运维费用、水电费用和设备维护费用等各项支出，并给开发商提供持续稳定的隐性收益^[3]。

绿色建筑是房地产企业品牌升级的主要载体。在政策监管越来越严格、市场竞争越来越激烈的今天，绿色建筑资质、低碳项目认证已经成为房企的核心竞争力之一，可以为企业规避政策风险、拓宽融资渠道、提升行业口碑，间接促使企业的经济效益长期提高。房地产行业的规模化发展也为绿色建筑技术进步、标准健全、产业推广给予市场依托，促使绿色建筑产业走向市场化、规范化的进程，达成绿色赋能地产，地产反哺绿色产业的良性循环^[4]。

二、绿色建筑驱动房地产经济效益的应用价值

绿色建筑对于房地产经济效益的驱动，表现在成本优化、利润提高、价值增值、产业升级这几个方面上，有明显的实践价值和市场价值。绿色建筑可以实现全生命周期的成本优化。传统的建筑只考虑了前期建设成本，忽视了后期长期运维损耗，整体综合成本较高。而绿色建筑使用节能门窗、新风系统、雨水回收、光伏供电等绿色技术，虽然会小幅增加前期建设成本，但是可以大幅降低建筑使用过程中水电消耗、设备维修、翻新改造等费用，从而实现全生命周期总成本的大幅度减少。

其次，绿色建筑可以提高房地产项目市场溢价能力。目前居民消费升级，购房者不再单纯关注房屋户型、地段，更加注重居住环境、健康品质、低碳宜居性。绿色建筑具有空气质量好、噪音小、能耗低、绿化配套齐全的优点，符合高品质人居需求，比普通楼盘高出5%-15%的市场溢价，并且加快楼盘去化速度，缩短资金回笼时间，降低房企资金周转成本，提高整体盈利效率^[5]。

最后绿色建筑可以促进房地产产业增值升级。一方面，绿色建筑促使房企符合国家双碳政策，享受税收减免、土地优先竞拍、绿色融资低利率等政策红利，减轻企业的经营和融资压力；另一方面，绿色地产带动建材、施工、智能家居、绿色运维等上下游产业协同发展，延长房地产产业链条，丰富房企盈利模式，冲破传统卖房的单一盈利困境，实现产业价值的整体提升^[6]。同

时绿色建筑营造出良好的人居环境，使楼盘资产保值增值能力得以增强，降低楼盘贬值风险，保障房企和购房者双方的利益。

三、绿色建筑驱动房地产经济效益发展的现存问题

（一）前期投入成本偏高，短期经济效益凸显不足

绿色建筑推广落地要依靠新型绿色建材、节能技术、智能化设备、专业的设计施工团队，与传统建筑相比，前期的材料采购、技术研发、人员配置、方案设计等方面的投入会大大增加。对于中小房地产企业来说，绿色项目前期资金投入大、回报周期长，企业资金压力也会很大。从收益的角度来看，绿色建筑的经济效益大多表现在长期运营阶段，短期内只能体现少量的销售溢价，成本回收速度慢。大多数房企特别是中小型房企过分看重短期营收，承受不起绿色项目的前期资金压力，造成绿色建筑项目落地的积极性不高，短期经济效益薄弱成为阻碍绿色地产发展的主要问题^[7]。

（二）绿色建筑认知片面，产业化融合程度较浅

当前行业内对于绿色建筑的认识还存在片面、表面的问题，多数房企把绿色建筑简单地等同于增加绿化、使用节能材料，忽略了全生命周期的绿色设计、绿色施工和绿色运营，造成项目只有绿色表象，不能真正实现节能降耗和价值增值。另外，绿色建筑与房地产产业化融合程度不深，还没有形成完整的绿色地产产业链。上游绿色建材产能不足、品种单一，中游绿色施工技术标准程度低，下游绿色运维服务体系不完善，产业链各环节衔接松散、协同性差。多数房企仍然沿用传统的开发模式，绿色技术、绿色理念没有被充分融入到项目开发全过程当中，产业化融合不够深入致使绿色建筑经济价值无法得到完全释放^[8]。

（三）绿色评价体系不完善，经济效益量化标准缺失

目前中国绿色建筑评价标准主要是以建筑环保指标、节能指标、绿化指标等硬件参数为基础，重视生态效益评价，而缺少对经济效益的量化评价体系。目前行业内还没有形成统一的绿色建筑经济效益核算标准，项目溢价空间、成本节约额度、长期运营收益、政策红利价值等经济指标，没有科学的测算模型和评价依据。从而使房企不能准确地预测绿色项目的投入产出比，投资者不能准确评估项目的投资价值，市场对绿色地产的认可度和信任度受到了限制。而且不完善的评价体系又造成了部分项目出现重认证轻落地的现象，严重影响了绿色建筑经济效益的最大化发挥。

四、绿色建筑赋能房地产经济效益的优化策略

（一）把控建设成本，构建长短效结合的盈利模式

针对绿色建筑前期成本高、短期收益低的问题，房企要建立全生命周期成本管控体系，平衡短期投入和长期收益。项目规划阶段结合项目定位、市场需求选用绿色技术与建材，防止盲目堆砌高端绿色设备造成成本浪费，优先推广性价比高、适配性强的节能技术，精准控制前期建设成本。在资金方面，主动对接绿色

金融政策，利用绿色信贷、绿色债券、专项补贴等政策红利，降低融资成本，缓解前期资金压力。同时，重构盈利模式，摒弃单一的短期销售盈利思维，兼顾短期销售溢价和长期运营收益，通过绿色物业、智慧运维、节能服务等增值服务，挖掘项目长期经济价值，构建“短期销售盈利+长期运营增收”的长短效结合盈利体系。房企可以建立数字化管理平台，对建筑能耗、运维成本进行动态监控和管控措施的不断调整。用绿色建筑口碑来增加品牌影响力、开拓市场占有率，以长期整体收益来弥补前期投入的劣势，使绿色建筑项目实现可持续发展^[9]。

（二）深化产业融合，打造绿色地产差异化竞争优势

行业需要对绿色建筑和房地产业进行深度融合，打通上下游产业链壁垒，实现产业化、规模化发展。一方面房企要转变观念偏差，树立起全生命周期的绿色发展观，在项目开发过程中贯穿绿色设计、绿色施工、绿色运维这三个方面，并且不要停留在表面形式的绿色建筑模式上，真正提高项目的绿色品质和居住价值。另一方面推动产业链协同发展，加强房企同绿色建材企业、科研机构、运维服务企业的战略合作，创建一体化绿色地产产业链平台，达到绿色建材规模化采购、绿色技术标准化使用、绿色运维专业化服务的目的，进而降低产业链整体成本。以绿色建筑的低碳、宜居、智慧的特点为基础，塑造出区别于传统的同质化楼盘的产品群落，从而提升企业市场占有率，靠品牌影响力不断挖掘新的经济价值。

另外行业要依照双碳政策导向，把节能降碳指标融入到房地产开发考核体系当中去，迫使产业完成绿色转型。用数字化、智能化技术创建起一个绿色建筑智慧监管系统，对于建筑能耗、碳排放、居住环境等数据进行实时监测、优化调节，并将这些信息汇总起来形成一套绿色建筑的存量价值模型。行业要加快绿色金融配套设施的落实，依靠绿色信贷、绿色认证等手段降低绿色地产项目融资门槛和运营成本。依靠标准化规范、数字化赋能、政策化兜底多管齐下，打破传统地产发展困境，使绿色化成为房地产行业高质量发展、可持续发展的核心动力。

（三）健全评价机制，完善绿色建筑经济效益量化体系

政府与行业协会应该共同发挥作用，健全绿色建筑评价机制，补足经济效益量化方面的短板。在目前的绿色建筑评价标准

之上增加经济效益评价模块，形成成本投入、销售溢价、运营降耗、政策收益、资产增值等多个维度的量化评价体系，统一测算标准和核算模型，对绿色建筑生态效益和经济效益进行一体化评价。加强评价监管力度，防止形式化的认证，保证绿色建筑项目的落地质量。用标准化的量化的体系，给房企做出精准的投资回报率计算提供数据支持，从而达到对企业投资决策起到作用的目的，提高市场和投资者对绿色地产的认知度和认可度，使绿色地产行业发展秩序更加规范，给绿色建筑经济效益稳定释放给予制度上的保障^[10]。

同时双方要创建起一种常态化、数据更新、动态调整的方式，并且根据市场的行情、技术的变化、政策的调整，不断地对经济效益的计算方法作出改进，使评价体系更加科学、合理。通过建立公开透明的评价结果平台，在房企信用的基础上加强项目运行和建设活动管理。将量化评价指标纳入到信贷以及融资之中去，并把优质的绿色建筑项目的投资融资门槛降到最低来促进市场本身的发展动力从而实现由原来的依靠政策推进到现在的自主发展的转变，并且可以达到节能减排的目标。

五、结论

绿色建筑是房地产行业转型升级、实现高质量发展的主要途径，它对于改善地产成本结构、提高市场盈利空间、延长产业价值、增强核心竞争力有着不可替代的作用。中国目前绿色地产的发展还存在着前期成本偏高、产业融合不足、经济效益量化体系不健全等问题，造成绿色建筑经济价值的无法充分体现。在双碳战略持续推进的大背景下，房地产行业要主动顺应绿色发展趋势，依靠精细化的成本管理、推进产业链协同、构建评价标准等措施来解决发展中的难题，进而充分释放出绿色建筑所具备的价值作用。在未来，伴随着绿色技术不断发展和完善，绿色建筑将会促使房地产行业脱离传统的粗放式增长道路，从而达成生态环境、经济发展以及社会进步这三者之间的统一发展目标，在新的发展道路上取得可持续且优质的发展成果。

参考文献

- [1] 陈宇. 双碳目标下绿色建筑增量成本与效益量化研究 [J]. 建筑经济, 2023, 44 (05): 67-72.
- [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 (08): 29-32.
- [3] 刘佳. 绿色建筑工程造价控制与全生命周期效益分析 [J]. 工程造价管理, 2024 (02): 38-45.
- [4] 孙玉峰, 谢又妍, 郭硕. 基于 SEM 的绿色建筑增量成本影响因素分析 [J]. 山东工商学院学报, 2023 (05): 26-35.
- [5] 崔冰. 基于全寿命周期的绿色建筑经济评价体系应用探索 [J]. 中国集体经济, 2024 (03): 99-102.
- [6] 邱喜兰. 绿色建筑激励政策存在的问题及建议研究 [J]. 建筑经济, 2024 (12): 14-21.
- [7] 赵琳. 绿色建筑综合效益评价及成本优化策略研究 [J]. 施工技术, 2025, 54 (03): 98-103.
- [8] 鲁彦. 从房地产开发角度评价绿色建筑经济效益分析 [J]. 现代经济信息, 2020 (24): 5-6.
- [9] 蓝磺辉. 绿色建筑增量成本效益定量评价 [J]. 建筑施工管理, 2023, 5 (07): 26-29.
- [10] 李晨曦, 吴克宁, 刘霏伽, 等. 城市土地利用经济效益及发展类型研究——以京津冀地区为例 [J]. 江苏农业科学, 2017, 45(3): 281-286.

