

双碳视角绿色建筑与房地产经济 协同发展研究

周允超

宿州市灵馨置业有限公司，安徽 宿州 234000

DOI:10.61369/ERA.2026070005

摘 要： 在“碳达峰、碳中和”国家战略全面实施背景下，建筑与房地产行业作为全社会碳排放重点领域，面临低碳转型的刚性要求。传统房地产开发模式长期呈现高能耗、高投入、高排放、低效益特征，已难以适应新时代高质量发展要求。绿色建筑不仅是生态环保手段，更是房地产企业优化成本结构、提升资产价值、增强市场竞争力的重要经济路径。本文从建筑与房地产经济管理视角，系统分析绿色建筑与房地产经济协同发展的内在逻辑、经济价值与现实约束，针对当前行业普遍存在的前期成本偏高、技术经济脱节、政策落地不畅、经济管理人才缺乏等现实问题，提出全生命周期成本管控、本土化经济型绿色技术应用、政策红利精准对接、市场化价值提升机制及复合型人才队伍建设等系统性对策。研究旨在为房地产企业打破“绿色即亏损”的认知误区，实现生态效益与经济效益统一提供理论参考与可落地实践路径，推动建筑与房地产行业向低碳化、集约化、可持续方向高质量发展。

关 键 词： 双碳目标；绿色建筑；房地产经济；成本效益；全生命周期

Research on Synergistic Development of Green Building and Real Estate Economy from the Perspective of Dual Carbon Goals

Zhou Yunchao

Suzhou Lingqing Real Estate Co., Ltd., Suzhou, Anhui 234000

Abstract： Against the backdrop of the comprehensive implementation of China's "carbon peaking and carbon neutrality" national strategy, the construction and real estate sectors—as key carbon-emitting industries—are facing mandatory demands for low-carbon transformation. The traditional real estate development model, characterized by high energy consumption, high investment, high emissions and low efficiency, has become increasingly inadequate for meeting the requirements of high-quality development in the new era. Green buildings serve not only as ecological conservation measures but also as critical economic strategies for real estate enterprises to optimize cost structures, enhance asset value, and strengthen market competitiveness. From the perspective of construction and real estate economic management, this paper systematically analyzes the internal logic, economic value and practical constraints of the synergistic development between green buildings and real estate economy. In view of the practical problems prevalent in the current industry, such as high upfront costs, disconnection between technology and economy, poor policy implementation, and shortage of economic management talents, this paper puts forward systematic countermeasures including full life cycle cost control, application of localized and economical green technologies, accurate docking of policy dividends, market-oriented value enhancement mechanism and construction of interdisciplinary talent team. The research aims to break the misunderstanding that "green means loss" for real estate enterprises, provide theoretical references and practical paths for the unity of ecological and economic benefits, and promote the high-quality development of the construction and real estate industry towards low-carbon, intensive and sustainable direction.

Keywords： dual carbon goals; green buildings; real estate economy; cost-benefit analysis; full life cycle

一、引言

建筑行业与房地产业是国民经济重要支柱产业，同时也是能源消耗与碳排放大户。从建材生产、规划设计、施工建造到运营

维护、拆除回收，建筑全生命周期碳排放占全国总量超过40%，是实现“双碳”目标必须重点管控的领域^[1]。随着国家双碳战略不断深化，绿色建筑已从过去的鼓励性政策逐步转向强制性、约束性要求，多地已将绿色建筑标准纳入土地出让条件、规划审批条

作者简介：周允超（1981.06—），男，汉族，安徽省宿州市人，全日制专科，继续教育本科，中级经济师，从事有关房地产经济的研究。

件和竣工验收条件，行业低碳转型进入不可逆阶段^[2]。

房地产业历经二十余年高速增长后，已全面进入存量竞争时代。市场需求从“有房住”转向“住好房”，行业竞争逻辑从规模扩张、高周转模式，逐步转向品质竞争、效益竞争、品牌竞争和可持续发展能力竞争。绿色建筑不仅关系生态环境改善，更直接影响项目投资收益、企业运营成本、资产价值、品牌口碑与长期发展能力。在当前房地产行业整体利润率下行、融资环境收紧、调控政策持续规范的背景下，绿色转型不再是“可选项”，而是房地产企业生存与发展的“必答题”。

然而，当前行业内仍存在较为普遍的认知偏差。许多房地产企业，尤其是中小型房企，对绿色建筑的理解仍停留在“增加成本、降低利润、拉长周期”的浅层认知，缺乏从经济管理视角、全生命周期视角进行系统性分析，导致绿色转型动力不足、实施效果不佳、投入产出失衡。部分项目甚至出现为拿补贴而做绿色、为评级而做绿色，重形式、轻实效，重认证、轻运营的“伪绿色”现象，既浪费资源，也损害行业整体信誉^[3]。

作为建筑与房地产领域经济管理工作者，从经济师视角研究绿色建筑与房地产经济的协同关系，分析成本、收益、政策、市场之间的内在联系，构建可操作、可落地、可量化的经济管理体系，对于推动房地产企业真正实现生态效益与经济效益统一，具有重要现实意义与应用价值。本文立足双碳战略背景，围绕绿色建筑与房地产经济协同发展这一核心主题，从经济价值、现实问题、实施路径、案例实践等方面展开系统研究，为行业低碳高质量发展提供理论支撑与实践参考。

二、绿色建筑与房地产经济协同发展的经济价值

（一）全生命周期经济效益显著

绿色建筑在前期建安成本方面略高于传统建筑，一般增加8% - 15%，这也是企业最直观的成本压力来源。但从全生命周期视角看，绿色建筑通过节能、节水、节材、智能化运维等手段，可显著降低长期运营成本^[4]。

从实际数据来看，绿色建筑在运营期可降低能耗35% - 50%，节水率普遍达到20% - 30%，设备维护成本降低20%以上。按照建筑50年使用周期测算，绿色建筑全生命周期综合收益较传统建筑提升18% - 25%，长期经济效益远高于短期增量成本。对于自持物业、商业办公、长租公寓等持有型项目，绿色建筑的经济优势更为突出，能够持续降低运营支出，提升资产净收益水平。从经济管理角度看，绿色建筑本质上是一种前期适度投入、长期稳定回报的资产配置方式，符合房地产从开发销售向资产管理转型的趋势^[5]。

（二）市场溢价与去化能力明显提升

随着居民健康意识、环保意识不断提升，绿色、健康、舒适、低碳已成为住房消费新趋势。绿色住宅、绿色办公建筑因室内空气质量好、采光通风优、能耗费用低、居住体验佳，市场认可度持续提高。

市场数据显示，绿色建筑项目普遍具备10% - 18%的溢价空间，且在市场调整期表现出更强的抗跌性与流动性。同时，绿色项目去化

周期可缩短15% - 20%，有利于加快资金回笼，降低财务成本、融资成本与库存风险，提升项目整体资金使用效率与收益率。在当前房地产市场竞争加剧、客户对品质要求提高的背景下，绿色属性已成为重要的差异化竞争优势，助力企业在激烈市场竞争中抢占先机^[6]。

（三）政策红利密集释放，有效降低综合成本

为推动双碳目标实现，国家及地方政府出台了一系列支持绿色建筑发展的政策工具，主要包括：财政补贴，按绿色建筑星级给予每平方米定额补贴；税费减免，涵盖房产税、土地增值税、企业所得税等多项税收优惠；绿色信贷，提供低利率贷款、延长还款期限、提高授信额度等金融支持；规划激励，给予容积率奖励、计容面积奖励、规划审批绿色通道；土地政策，将绿色建筑要求纳入土地出让条件，给予优质地块优先供应权^[7]。

这些政策能够直接或间接抵消绿色建筑增量成本，提升项目经济性。对于精细化管理的房地产企业而言，政策红利本身就是重要利润来源，也是绿色转型的重要经济支撑，能有效缓解企业前期投入压力，提升项目整体盈利水平。

（四）推动行业结构优化升级，增强长期韧性

绿色建筑的规模化发展，直接带动装配式建筑、节能环保材料、可再生能源应用、智能监控系统、绿色运维服务等上下游新兴产业链发展，推动房地产业从粗放式增长转向集约化、低碳化、精细化发展。绿色转型有助于企业优化业务结构，提升技术能力、管理能力与品牌价值，降低政策调控风险与市场波动风险，增强企业与行业整体抗风险能力与可持续发展能力，助力房地产行业摆脱传统发展路径，实现长期稳健发展^[8]。

三、绿色建筑与房地产经济协同发展的主要问题

（一）前期成本压力大，企业短期动力不足

绿色建材、节能系统、绿色设计、绿色施工等环节都会增加项目前期投入，相较于传统建筑，绿色建筑前期成本的增加，对于资金实力有限、融资成本高、追求短期现金流的中小型房企而言，直接影响项目利润率与资金周转速度。受传统经营思维局限，企业更关注短期利润与现金流回笼，忽视全生命周期长期收益，对绿色转型普遍持观望态度，不愿主动投入资源推进绿色建筑开发，导致行业整体绿色转型进度滞后^[9]。

（二）技术与经济脱节，价值转化不充分

部分房地产企业在绿色建筑开发过程中，存在“重技术、轻经济”“重高端、轻实用”的认知误区，盲目引进国外高端绿色技术、采购高价进口建材，未结合项目地域气候特征、产品定位、目标客群需求与自身成本承受能力进行适配性选择，造成技术堆砌、资源浪费。这种脱离实际的技术应用，导致项目投入巨大但实际节能效果有限，后期运营维护复杂且成本高昂，形成“高投入、低效益”的局面，绿色技术的实用价值与经济价值无法充分转化，反而加重项目成本负担。

（三）政策落地难度大，红利兑现不顺畅

虽然我国绿色建筑扶持政策体系日趋完善，但在地方实际执行过程中，仍存在诸多堵点。部分地区财政补贴审批流程繁琐、

审核周期长、资金发放滞后，无法及时缓解企业资金压力；绿色信贷存在门槛高、额度有限、审批严格等问题，中小房企难以享受相关金融优惠；部分地方政策执行标准不统一、信息不对称，企业获取政策信息难度大。此外，行业监管存在漏洞，部分企业重绿色建筑认证、轻实际运营，打造“伪绿色”项目套取政策福利，扰乱市场秩序，也影响了政策红利的有效释放^[10]。

四、促进绿色建筑与房地产经济协同发展的对策

（一）建立全生命周期成本管控体系

一是强化前期经济测算，在项目立项、规划、设计阶段开展多方案成本收益对比，明确绿色星级目标、技术路径与投资限额，从源头把控成本，避免后期被动增加投入。二是实施差异化绿色策略，刚需住宅采用低成本绿色技术，聚焦基础节能节水；改善型/高端项目配置高附加值绿色系统，提升产品竞争力与溢价空间；自持项目重点提升节能率与运维效率，追求长期现金流稳定。三是通过规模化降低成本，推行集中采购、战略采购、装配式建造、标准化设计，降低绿色建材与施工成本，摊薄前期增量投入。四是全过程动态管控，从设计、施工、验收到运维，建立成本一效益跟踪机制，实时优化调整，确保绿色投入真正转化为节能收益与市场收益。

（二）推广本土化、经济型绿色技术

绿色技术选型核心在于适配性而非高端化，要结合地域气候特点精准布局。北方地区重点强化外墙保温、屋面保温、门窗气密性、地热回收等保温节能技术；南方地区优先推行自然通风、遮阳系统、雨水利用、高效空调系统等技术。同时，优先选用国产成熟技术与高性价比材料，摒弃过度技术堆砌，在满足绿色建筑标准的前提下，最大化提高投入产出比，实现“适度绿色、经济绿色、实用绿色”的发展目标。

（三）精准对接政策，充分释放红利

企业应设立专人或专职部门，负责绿色建筑相关政策研究、梳理与申报工作，提前规划项目绿色评级，统筹推进政策对接。主动申报财政补贴、完成税费优惠备案、申请绿色信贷低息资金、争取容积率奖励与规划审批支持，将各项政策优势转化为实实在在的经济效益，形成“绿色建筑一政策扶持一利润提升”的正向循环，缓解前期成本压力，提升项目整体盈利水平。

五、案例分析

某省级房地产开发企业在皖北地区开发绿色住宅项目，总建筑面积约12万平方米，项目定位区域刚需型住宅，兼顾居住品质与成本控制。在开发全过程，企业严格执行绿色建筑经济管理思路，推动绿色建筑与项目经济效益深度融合。

项目前期结合皖北地区气候特点与刚需市场定位，确定一星级绿色建筑目标，杜绝过度投入。技术选型上，采用节能外窗、屋面保温、节水器具、自然采光通风、智能化电表水表、垃圾分类与回收系统等成熟经济型绿色技术，经精准核算，单位面积增量成本约

9%，控制在合理区间。同时，项目推行全生命周期成本管控，设计阶段开展多方案技术经济比选，施工阶段严控工程变更与成本超支，运营阶段搭建能耗监测平台，实现全过程成本可控。

项目建成后成功获评一星级绿色建筑，顺利获得地方财政补贴，并申请绿色信贷，贷款利率较普通贷款下浮，有效降低了财务成本。在市场销售环节，项目凭借绿色健康的核心卖点，快速获得消费者认可，最终实现销售溢价12%，去化速度较周边同类普通项目快20%，资金回笼效率大幅提升。项目投入运营后，实测能耗降低约40%，日常运维成本显著下降，综合测算下来，项目综合收益率较传统开发模式提升3.5%，真正实现了生态效益、社会效益与经济效益的协同统一。

该案例充分证明，绿色建筑并非房地产开发的成本负担，只要摒弃短期逐利思维，坚持经济思维、全生命周期思维、市场化思维，科学规划、精准管控，就能实现绿色转型与经济效益双赢，为房地产企业绿色发展提供可复制的实践参考。

六、结论

双碳目标下，绿色建筑是房地产行业高质量发展的必然方向，也是企业提升核心竞争力、实现长效发展的重要路径。绿色建筑与房地产经济协同发展的核心，在于以经济思维统筹绿色发展，平衡短期成本与长期收益、技术应用与市场价值、政策引导与企业效益，打破二者对立的认知误区，实现深度融合、相互促进。

未来，房地产企业必须转变传统粗放式经营观念，从被动合规转向主动布局，从单纯技术投入转向全生命周期经济管理，从追求短期利润转向可持续价值创造。通过构建科学完善的全生命周期成本管控体系、推广本土化经济型绿色技术、精准释放政策红利、完善市场化价值实现机制、加强复合型经济管理人才培养，真正将绿色转型转化为企业核心竞争力。

同时，政府与行业层面应进一步完善政策体系、统一行业标准、强化市场监管、优化政务服务，打通政策落地最后一公里，推动绿色建筑规模化、市场化、规范化发展，形成政策引导、市场驱动、多方协同的良好发展格局。只有实现生态效益与经济效益深度融合，建筑与房地产行业才能真正走上低碳、健康、可持续的高质量发展道路，为国家双碳战略目标实现提供坚实支撑。

参考文献

- [1] 住房和城乡建设部.“十四五”建筑节能与绿色建筑发展规划.2022.
- [2] GB/T 50378-2019 绿色建筑评价标准.中国建筑科学研究院.
- [3] 中国房地产业协会.中国绿色地产发展报告.2024.
- [4] 建筑经济.绿色建筑全生命周期成本效益研究.2023.
- [5] 中国房地产.双碳背景下房企低碳转型路径与经济效益分析.2023.
- [6] 叶耀先.双碳目标下绿色建筑发展路径与经济效益研究[J].建筑经济,2022.
- [7] 王静,李海涛.房地产企业绿色转型成本效益分析[J].中国房地产,2023.
- [8] 张敏.绿色建筑全生命周期成本控制体系研究[J].工程管理学报,2022.
- [9] 刘贵云.双碳战略背景下建筑碳排放核算与减排路径[J].环境科学与管理,2023.
- [10] 陈小龙.绿色建筑市场化价值实现机制研究[J].城市发展研究,2022.