

试析建筑节能在促进经济增长和房地产业中的影响作用

翟 优

陕西中基项目管理有限公司 陕西西安 710000

摘要:近些年,中国城市化工程的脚步日渐加快,建筑业的发展步伐也与日俱增,尽管中国的建筑业曾经做出过不少令人瞩目的成绩,但是相对于西方国家来说,仍然存在着一一定差距,例如在建筑行业发展的过程中会造成大量的能源损耗,据不完全统计,建筑行业所使用的建筑材料会造成30%的能源损耗。大部分是由于自身所选取的原材与不相适宜而引起的,为了满足社会各行业对建筑功能性和节能性的需求,必须开创新型节能型建筑施工模式,这已经成为建筑行业发展的主流趋势,因此文章针对建筑节能在房地产行业中的作用展开分析,深度剖析建筑节能对促进经济增长的作用,希望能够为建筑行业的稳定发展贡献力量。

关键词:建筑节能;经济;房地产;影响;作用

引言:

受世界金融危机影响,已成为中国重要经济支柱的房地产业,正遭遇着重大挑战,楼市形势下行、融资回笼速度缓慢、资金紧张等问题,严重影响着中国房地产业的正常发展和促进企业的成长。针对问题,中国各地产公司一直存在着二大困惑,一是,如何将新房卖出,回笼企业资金;二是,下阶段如何规划进行新一轮的投资。当前,我国正在实施一系列措施以扩大内需,促进消费,进行救市。不过,地产公司在依赖政策的基础上,同时需积极寻求新思路、想办法,寻求新型的经营方式和特色亮点,唯有如此,公司才能早日走出经济冰冻期,进而取得高速成长。增强对建筑节能的了解与建设,以市场需求为主导,走科学发展的道路,将是推动经济社会发展与房地产市场的必然趋势。

1、房地产行业的困境

中国的施工节约策略虽然开始时间较晚,但始于20世纪80年代初期,因为施工节约关系到我国环境资源规划、我国可持续发展战略的制定,也影响到我国增加需求、带动国民经济发展的长远大局。近年来,由于《中国环保能源法》、《民间施工节能管理条例》等法律规章的相继施行,在官方技术政策与规范的推动下,中国的建筑节能工作迅速响应走上了一次最高峰。从世界经济危机开始,中国的地产市场就出现了很大的变动,大批的房地产公司如同泡沫一样从市场上迅速消亡,同时大量楼市销售低迷,地产公司也没有及时回笼资金,从而导致自身的资金链断裂,从而导致中国的建筑行业产生了经营上的倒退,而地产行业的经营倒退直接影响了中国的经济发展与社会稳步发展。阻碍房地产业务开展的两大问题,分别是如何尽快将现有的房源出售,回笼自身资金,另一方面就是如何走出市场困境进入下一阶段投资。虽然国家相关部门出台了扶持房地产发展的政策并且给予资金支持,但是房地产行业仍需寻求新的投资方向。只有这样才能帮助自身迅速摆脱现有的困境,向着促进国家经济增长,推动建筑行业稳定发展的局面前进。

2、建筑节能对房地产业的好处

2.1 节能建筑是新卖点

当前,房屋管理制度的变化,居民也要自行购房。随着人民生活水平的不断提升,人们不仅只是满足于有房住就可以了,他们对住宅的功能和品质需求也越来越高。舒适度以及采暖、空调的运营费用,也成为居民买房前考量的主要条件,而节能房屋正是拥有着这一优势。

2.2 节能建筑舒适性好

一般建筑物中,以占面积大部分的四个单元六层楼的砖混结构的典型多层房屋为例,通过防护构件的空气传热损失约占全部热量损失的百分之七十七,而经过窗口接缝的空气渗透热量损失则约占

百分之二十三。而在空气传热损失中,建筑外墙约占百分之二十五;窗台约占百分之二十四;电梯井隔墙约占百分之十一;屋面约占百分之九;阳台门下部约占百分之三;入户门约占百分之三;地板约占百分之二。而节能建筑物中由于墙面、窗户、顶棚等围护结构均采用了科学的防火、隔热和密封等保护措施,因此冬天室内外热气就不容易分散掉,而夏季室内外热力也就更不容易进入室内,而有中央空调的居室“保冷”效果也要比以往的普通居室好得多。居室冬温夏凉,大大提高了人居舒适感,使人们的生活品质明显改善。

2.3 室温可调

部分区域虽大多实行集中供热,却未能实行分户计算,分室内湿度控,对能源的使用完全处在被动地位,住户温度无法控制。寒冷挨冻和过热开窗只能通过投诉解决,导致了能源的巨大浪费。新建集中采暖的节能房屋,一般要求采暖系统根据居民需求可主动调整对各个房屋的温度进行控制。这样各户就能按照各自的生活习惯和规律对温度进行合理安排,从而取得了既符合居住条件,又不占用政府资金,可节约生活开支的良好效果。

2.4 用热计量

原先集中采暖的热房屋,因为供暖不必由居民自行承担,所以,有的热居民也漠不关心。后来由于供暖消费体制的变化,将供暖收费从“暗补”改为“明补”,居民要按需求自行交纳采暖费。“大锅饭”不计量的供暖模式已不再。而建设集中采暖的节能住宅要求所有采暖系统都根据实际用热,可通过分户计量进行。分户热计量是未来总体的趋势,住户使用了多少热量,是节约还是浪费,通过热表显示进行多用热多交费,节约归己。这样就可以充分调动用户参加建设节约的积极性。这样的建筑物设计,既提高了对房间的热适应程度,又能避免浪费电能,从而减少了运营费用,又降低了成本,怎么能不深受居民青睐呢?而随着中国房屋管理制度的改变以及新型家庭采暖收费制度的即将实施,居民们在购买房屋时,更加重视房屋的节约效益。而许多精明的业主也已把握了建筑节能这一新卖点,并极力推广自己建设的住宅所采用的建筑节能新措施,以引导顾客。因为他们早已看到了节约建设所增长的投资,并能够在住宅售出时获得加倍的收益。

3、建设环保住宅可达到良好的综合经济效益

3.1 围护结构的重量较轻

要建设环保住宅依靠加厚沉重的外墙,肯定是行不通的,而应该使用轻质高效的保温性能墙材,但是这种传统沉重的外墙材料反倒减少了。其直接效应是建筑的负荷大为降低,对高层房屋尤其突出。这样,用来解决地面与基础设施的花费,显然会随之降低。

3.2 围护结构保温性能好

因为室内的热能并不轻易分散,所以也可以有效减少散热器的

数量,更有利于自行供暖的单位,相应也降低对供暖锅炉和工作场地的使用量。在处理地面、基础建设以及供热采暖等设备方面有效地节省不必要的开支,在一定程度上抵消了节能建设而新增的投资部分。在夏季高温天气可缩短开启空调制冷的时间,从而大幅节约了电力的成本。

3.3 建筑墙体薄,增加使用面积

采用了高效建筑材料和承重构件复合后的建筑外立面,要比传统的普通瓷砖等建筑外立面薄得多,与此同时,也增加了整体建筑的利用范围,这也是居民在买房时所关注的重要事项。因为任何居民都不希望将全部金钱花费在购买厚重的建筑墙面上,而真正需要的就是最具有实际利用价值的那部分区域。所以在建造面积相同的情况下,利用范围就越大,越受居民的青睐。换个视角,对于建造单位来说,所建设的房子,肯定是利用范围更高就能够卖钱的。若按规模卖房,那么实际使用范围就越大,综合来讲每平方米可利用的楼面价值也就相对低廉,更利于出售。此外,按照建设部颁布的规范更新已调整,同时,当外墙上设置保温材料后,其范围也将随之地扩大,而新增表面部分的投入也就可以抵消旧部分投入。

3.4 有利于物业管理

现在更多的业主,并不仅仅是房子的建设者,而且是在房子建成后,也都成为物业管理者。因此节能房屋的效益,比以往非节能房屋的收益要大得多。在目前采暖消费体制没有变化的前提下,进行供暖的部分物业管理企业仍按建筑面积向居民缴纳采暖费而节约房屋的实际采暖消耗,比非节能房屋的低得多。

3.5 试点先行,可获得优惠

建筑节能的开发,目前中国还处在初级阶段,尚有不少新的工艺、材料和管理工作方法技术有待开发。我国鼓励建筑设计中新工艺和管理操作方法的探索、试验与示范。按照财政厅、工程建设部等有关发布的《能源建筑发展专项资金管理规定》等的有关文件中所规定的应用范围,如:利用建筑物内一体化的太阳能系统提供日常生活温水、供暖中央空调、光电转换、灯具;在地表水和地下水资源充足区域,采用淡水热泵方式供热供冷等新技术、新材料的项目和示范小区,有关政府部门均将予以资金投入上的直接扶持和政策上的优惠引导。明智的施工单位要把握机遇,先走一步,争取建设试点示范性项目,不仅能享受到优惠,同时在增加技术含量方面也比其他企业提前一大步。众多案例都表明,中国各地采用节能试点或示范住宅,房屋的销售速度都比同期的销售业绩好,在售价上也较有竞争力。实践也证明,建设环保住宅,无论于国于民都是有益的。对于工程单位来说,确实要加大一些投资,但投入小,获益多,投入产出对比,并非额外的压力,是带来新经济效益的绝佳机会。

3.6 发展建筑节能,促进经济增长

近年来,我国建筑节能得到了飞跃的进展,不但在建筑设计方面,而且在社会各个领域已呈现出一种难以遏制的强劲的趋势,这股趋势正在强劲地促进着我国经济社会的发展。建筑成本是在建筑物内合理和高效的使用能量,既适应人类生活水平不断提升对住房舒适度的要求,又减少了资源耗费。也因为建筑成本直接关系到改善房屋自身的防火、隔热性能,改善供暖体系及采暖、冷却降温控制系统的工作效能及其运营管理水平各个领域,所以,随着建筑成本核算的开展,对于扩大内需,促进经济发展休戚相关。

3.7 带动节能建筑相关技术与产品的发展

用于建筑物的管道、风道等所使用的各类建筑物保温性能、防腐蚀材质;外墙建筑物保温、隔热工程材质及成品;建筑物墙体保温、隔热工程材质及配套建材、产品;各类不同材料门窗的建筑物墙体保温、隔热工程材质及成品;多层玻璃、中空玻璃、鼓气镀膜玻璃;密闭工艺与装备;遮阳和换气工艺与装备;节能工程的优化

选择,以及节能装备的优选和集成。

3.7 带动与采暖、降温有关的技术与产品的发展

适用于各类不同能源的供暖、冷却技术和装置;各种热媒的传热热冷交换及调控技术和装置;不同采暖、降温方法的调节技术和装置;市面上各式供热(冷)能源有关的测定仪器与相关产品;目前供热采暖、中央空调领域的运营管理系统与应用软件;带动其他相关的建筑节能类仪器设备的研制。

3.8 有助于建筑物新能源的合理开发与全面运用

太阳能就目前住宅中的合理运用、地热发电和采暖、使用热水、空气源热泵的使用、太阳能的研究和投入、以及可再生能源的开发研究,在住宅中的合理利用等。在建筑节能等各个方面工艺、生产装备的研究、制造、使用全新的产业链,促进着国民经济的增长。节能住宅的兴建,供热采暖、中央空调技术的配置,对节能建筑物的运营管理服务和技术改造等,都将吸纳大量劳动者的加入,并会带来巨大的就业机会。所以,加强建筑节能设计,对扩大内需,拉动经济新增长点,也会发挥很好的功能,因此发展绿色建筑已经到了关键时期。我国的绿色建筑发展已经进入了关键时刻,全球的绿色住宅和建筑节能会议和新科技与产业展览会已经举办了六届,在这六年中我国的绿色建筑发展情况已经出现了巨大的转变。而展望未来,我国城镇化率达到64%左右,这就意味着在未来20年-30年间,中国全国年均需要建设约二十万亿平方米的房地产项目,在国家节能减排、积极应对气候变化的情况下,大力推动绿色建筑,对我们责任意义重大。

4、推进绿色建筑,面临的工作压力

一是如果我们建筑要节能减排,就一定要适应气候变化。假如我们现在的建筑无法适应气候变化,就无法减少对超临界二氧化碳的污染,我们后人的生活就将难以为继。二是如果我们百分之八十的时候待在建筑里的,随着生活层次的提升,我们不但要求房屋环境要宽敞明亮,而且要求住宅环境要舒适、室内空气要畅通,而且还要用绿建科技。假如我们建筑的房屋能够使我们生活的环境更加舒适,便是最好的节能减排量了。三是与中国的城市化和机动化相伴。在机动化进程中的房屋要有良好的空间可达性,房屋和建筑之间也要有良好的步行距离。四是房屋建设要有经济效益。住宅资源大多集中在城市,而每个人都需要在都市里拥有住房,这既是公平合理的、也是必需的,同时也是建设和谐社会的重要前提,而没有住房的平衡就没有世界的和平。这四个方面的问题,就落到了广大绿色建筑工作者的肩上。所以,中国大力推进绿色建设的任务非常艰巨。为了实现这个使命,不得不迎接挑战,这就需要国际上的支持和中国加强的协调,共同面对气候变迁,建设中国绿色住宅城市的美好前景。

结束语

综上所述,目前中国的经济发展正处在一个特殊时期,在这样的历史背景条件下,能源的重要性逐步凸显出来。节能工程的普遍推广,就是利用新型燃料和可再生能源,使得建筑行业对不可再生能源的消耗逐步减小,降低了建筑行业对环境的破坏,同时还推动着建筑节能技术的迅猛发展,为我国科学发展战略的部署起到了重要的推动作用,由此可见,新型节能技术的推广应用对于我国建筑行业的发展来说至关重要,是时代发展的主流趋势。

参考文献:

- [1]白红宾,邵军伟.试析建筑节能在促进经济增长和房地产业中的影响作用[J].河南建材,2021(3):156-157.
- [2]孙杰,白明山,赵鸿宇.超低能耗建筑有望成为经济新增长点[J].中国房地产业,2020(1):28-29.
- [3]汤筱雯.绿色建筑设计理念和设计方法[J].中国房地产业,2021(7):152.