

# 城市发展

共创城市品牌 协力



[中国城市发展网](#) >> [城市发展](#) >> [城市建设](#) >> [内容阅读](#)

## 低碳是房地产发展的必然路径

作者：李金兵 唐方方 来源：北京大学国家发展研究院 添加日期：10年10月30日

虽然现阶段国内房价居高难下，各级政府连续调控房价，房市低迷，房地产的发展似乎扑朔迷离。但是中国城市化进程的脚步必然推高房地产的需求总量，在一个长期未来的时期内，随着中国经济的持续发展，房地产业会有逐步放大的内因动力，而且从别墅等高端住宅、到各层次商品房、经济适用房、乃至廉租房的需求都会上升。但是，房地产建设的过程采用什么样的路径发展才是顺应低碳经济的大趋势？随着低碳城市系统模型的确立，低碳城市发展战略规划了房地产建筑业的发展路径，低碳是房地产发展的必然路径。

气候变化的压力。全球气候是否真的变暖，在过去的几十年内，国内外无数科学家们从宏观到微观已经反复向世人展现了巨量的数据。气候无论是变冷还是变暖，这个并不重要，随着极端气候的频繁显现，气候问题已经影响到我们人类发展了，这是个不争的事实，也是我们人类经济、社会发展的不可绕开的壁垒。

可喜的是全世界的多个组织与政府已经积极直面气候问题：1988年WMO(世界气象组织)和UNEP(联合国环境规划署)建立了政府间气候变化专业委员会(IPCC)，它的作用是在全面、客观、公开和透明的基础上，对世界上有关全球气候变化的最好的现有科学、技术和社会经济信息进行评估；从全球来讲，共有192个国家参加了全球气候保护协定《联合国气候变化框架公约》，并于1997年签订了《京都议定书》，承诺在2012年前共同削减温室气体排放、并帮助脆弱地区应对变暖带来的灾害；2009年哥本哈根COP15会议后有很多国家为了保护气候提交未来一段时间的节能减排的计划；我国政府在去年哥本哈根会议前向国际社会承诺：到2020年单位GDP碳排在2005年基础上减排40%—45%，并把该指标纳入强制性的国民经济发展纲要中。

国家环保部部长周生贤在表示，中国对自己负责，更对世界负责，在新型工业化和快速城市城镇化的进程中，立足于中国国情，借鉴世界各国的经验教训，将探索一条代价小、效益好、排放低、可持续的环境保护新道路。国家将在京津冀、长三角和珠三角地区制定并实施火电、钢铁、有色、石化、水泥、化工等重点行业的大气污染特别排放限制，这些产业都是房地产业的上游行业，对房地产低碳化有着重要的影响。

房地产业是高碳排放行业之一。不少房地产商高举着“低碳住宅、节能建筑”的牌子，为其居高房价摇旗呐喊，纯粹是吸引眼球的概念炒作。相关研究数据显示：按照目

推荐

城市

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

城市

前国内房地产建设的技术水平，每建成一平米的房屋，约有0.8~1吨的碳排放；房地产行业耗能占到全社会总能耗的40%~50%左右。在建成的建筑中，99%是高耗能建筑，在建设中的项目中，只有4%采取了提高能源效用的措施；伴随着房地产建设活动所排放的建筑排放物约占城市总排放物的42%左右；房地产建筑业的拆除、建设与使用过程中对能源和资源的消耗以及固体排放物的处理带来巨大的温室气体排放量，所以房地产业是实实在在的一个高碳排放的行业。在低碳经济主导这个世界发展的时代，低碳城市模式是低碳经济的空间载体之一，传统的高耗能、高排放的房地产行业亟须变革，低碳建筑、低碳房地产已然大势所趋。

城市化推高房地产业，如不低碳也会推高碳排放。城市化是国家重要发展政策，是经济增长的重要内生动力之一，必须合力推进。从发达国家的历史检验来看，随着城市化进程推进，房地产业也会随之发展。国家出台城市化进程的政策表明在2050年之前，中国的城市化率必须从2000年的36%提高到70%以上，这就意味着每年平均需增长1%左右的城市化率，即每年约1000至1200万人从农村转移到城市。这些新增市民的住房需求就是房地产业发展的动力源泉，截至2008年全国中型城市人均住房面积28平米左右，全国大约需要建设住房面积不低于 $2.8 \times 10^9$ 平方米，这是相当大的一个数字，如果房地产建设过程中不采用低碳发展模式的话，中国城市化每推进一年，就排放出 $2.8 \times 10^9$ 吨碳（这里按照每建成一平米的房屋有1吨的碳排放），这样数值是与国家到2020年单位GDP碳排在2005年基础上减排40%—45%的计划南辕北辙，是与强制性的国民经济发展纲要相背驰的。所以房地产业如不低碳发展，中国城市化必然推高中国碳耗与碳排放，只会加剧极端气候的频次。中国城市化进程必定会推高房地产业，但是房地产业必须采用低碳发展的路径。

房产空置就是高碳耗行为。今年8月4号，国家统计局向社会发布了2005年以来房地产企业的待售房面积，民众对此反映比较好，还希望能够公布房产空置率调查。房产空置也是近几年由于房地产行业飞速发展出现的新问题，这个房子空置的定义我觉得从两类情况：一类是开发商的建成房中根据市场波动缓售的房子；另一类是购房者用于投资买了不住的房子。根据预测估计内地房产空置的房地产面积超过15亿平米，其中投资性购置房产的比例远远高于国际警戒线的10%。从自然属性与社会属性来看都房产是有使用年限的，而且不会睡着使用时间的减少而增长，空置一天就是在消耗其使用价值，是房产的高碳浪费，而且大笔资金投入这个空置房产上，较少了投资低碳产业的资金供给。

房地产的二次装修也是高碳耗行为。国内大部分房产建筑交付时带有简单装修，业主入住后不约而同的进行拆除二次装修，这一惯例行为将造成大量的碳耗。根据有关地产行业测算，平均每户装修会产生约2000公斤左右的垃圾排放，这些占装修材料总量的7%左右，严重了浪费了资源，而垃圾的排放也污染了环境。如果房产在交付时已经是精装修好的，会将建筑垃圾减少90%以上，且装修材料损耗率能控制在1%以下。而且地产商的批量采购还能有效地降低装修材料的成本，能够更加科学地进行装修，避免一些不合理的装修带来的安全隐患，也遏制了装修噪音污染的现象。可喜的是2008年10月6日建设部备案核准了重庆编制的《成品住宅装修工程技术规程》，该规程规定，建筑在结构设计时，就要把装修设计在一起，主要是为了避免建筑在装修时，再进行二次改造，避免浪费，大力倡导建设资源节约型、环境友好型社会。

地产产业化推广与地产建筑新技术的开发应用使得地产业迈开了低碳脚步。低碳产业化的核心技术——预制装配式混凝土结构被工程应用到地产建筑中，用工业化的生产方式来建设房地产项目，就像造家电一样造房子，可以控制质量和成本，还可以减少大量的能源消耗，这样的项目实施后可以提供钢模板的多次利用、减少80%强的建筑垃

吸、减少60%的材料损耗、建筑节能达50%强，还能节约建造时间。将这样的技术与理念如果在全国推广，将会为中国低碳住宅产业的发展产生极大的推动作用。

低碳建筑是大趋势，一些地产商已经意识到低碳、环保、环境友好应该是地产企业应该承担的责任。福建的部分地产商把低碳融入地产项目，在这个项目中既保留了新技术材料的应用外，还把太阳能与建筑一体化，还增加了空气源热泵供热系统。测算表明低碳技术与系统加入，会增加15%左右的建筑成本，但是能实现40%-48%的减排效果。从使用效果看，增加的15%成本投入在未来的几年内通过节约的收入就能中和。

（作者简介：李金兵，北京大学国家发展研究院博士后研究员、山东大学政治学与公共管理学院副教授；唐方方，北京大学国家发展研究院国家政策实验室主任教授博导）

2010/10/27 发表于人民网-观点频道 <http://opinion.people.com.cn/GB/13064622.html>

录入：lijinbing 责编：