

2012 年绿色地产发展状态诊断研究

黄献明¹ 黄俊鹏² 李涛¹

(1.清华大学建筑设计研究院有限公司, 北京 100084; 2.北京柠檬树投资顾问有限公司, 中国房地产报绿色地产研究中心, 北京 100043)

摘要: 通过建立绿色地产发展状态诊断体系, 从开发实体、开发环境、营销策略、技术支撑、物业管理等五个方面, 对 2012 年度我国绿色地产的发展状态作出深入调研并给予判断, 为绿色地产的健康发展和科学决策提供支持。

关键词: 绿色地产; 发展状态诊断

1 研究背景

随着国家对建筑行业可持续发展的日渐重视, 绿色建筑已经从几年前的先锋示范, 逐步走向了大规模推广。其中, 2008 年以来, 申请并获得绿色建筑评价标识的项目中, 由专业房地产开发商主导的商品房、商业综合体、度假村酒店等商业性开发项目所占比例约为 70% (图 1), 这个比例意味着地产的绿色化将对民用建筑的绿色化带来关键性影响。

而社会实践的现实是申报各种绿色建筑认证的商品房 (含住宅、办公和商业) 的总面积, 还远远不及全国总开发面积的 10%, 有大量的开发企业对绿色建筑依然处于尝试、试验的阶段。截至 2011 年底, 全国共有 353 个项目获得了绿色建筑评价标识, 建筑面积 3488 万 m^2 (平均 9.9 万 m^2 /项目), 其中 2011 年当年有 241 个项目获得绿色建筑评价标识, 建筑面积达到 2500 万 m^2 (平均 10.4 万 m^2 /项目)。按万科当年开工面积 1450 万 m^2 (2011 年) 计算, 以目前的整个地产行业的绿色发展速度, 要达到“十二五”绿色建筑发展目标——2015 年新增绿色建筑面积 10 亿 m^2 以上, 全国年均 1.6 亿 m^2 的新增绿色地产规模, 需要 11 个万科/年! 这将是一个艰巨的任务。

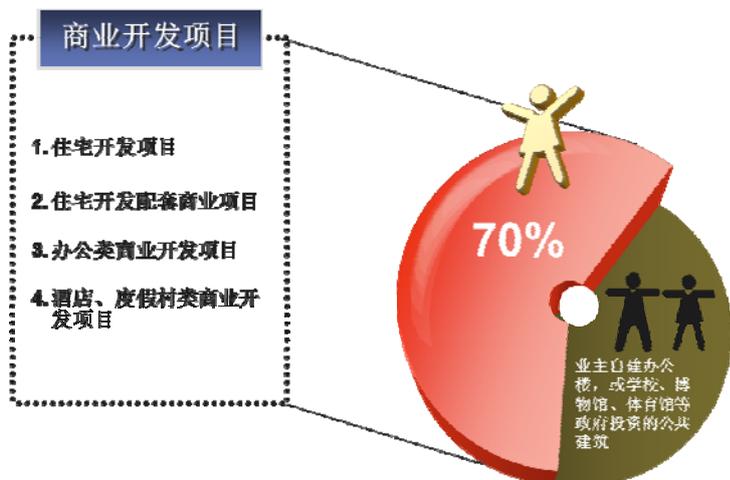


图 1 获得绿色建筑评价标识项目中的商业开发项目比例

由于绿色地产是一个多群体参与的社会协作过程，因此，它的健康发展不仅有赖于基础技术层面的优化和升级，同时也受到来自所有参与群体的协同影响。在这一过程中，不同群体出于其社会分工的差异，存在着不同的工作目标与价值取向，绿色地产发展目标的实现是这些群体不断互动的结果。

作为一种新鲜的事物，在初始阶段，几乎所有群体对于绿色建筑理念都会抱有一种迟疑的态度（图 2）：大多数开发商认为绿色建筑需要付出更大的经济投入、建设周期更长、而且会增加投资风险；设计者觉得“客户没有提出这样的要求，我们的努力往往吃力不讨好”；由于缺乏明显的证据表明绿色建筑可以提高出租率，而且建筑的能源消费通常也是由租户承担的，业主也不会热衷此道；使用者（承租人）会认为“与租金、人员工资相比，能源花费在企业运营成本中所占的比例很小”；物业管理者或个体用户认为“绿色建筑使用起来有些复杂，不像传统建筑那样简便”等等。我们认为不能把人们对于绿色建筑的种种猜疑简单归咎于对可持续思想的漠视，实际他们所表达的对于成本、价值、风险等建筑实践基本问题的忧虑，恰恰是绿色地产所应关注的核心问题，有关群体互动与设计机制问题的解答，构成了绿色地产制度基础研

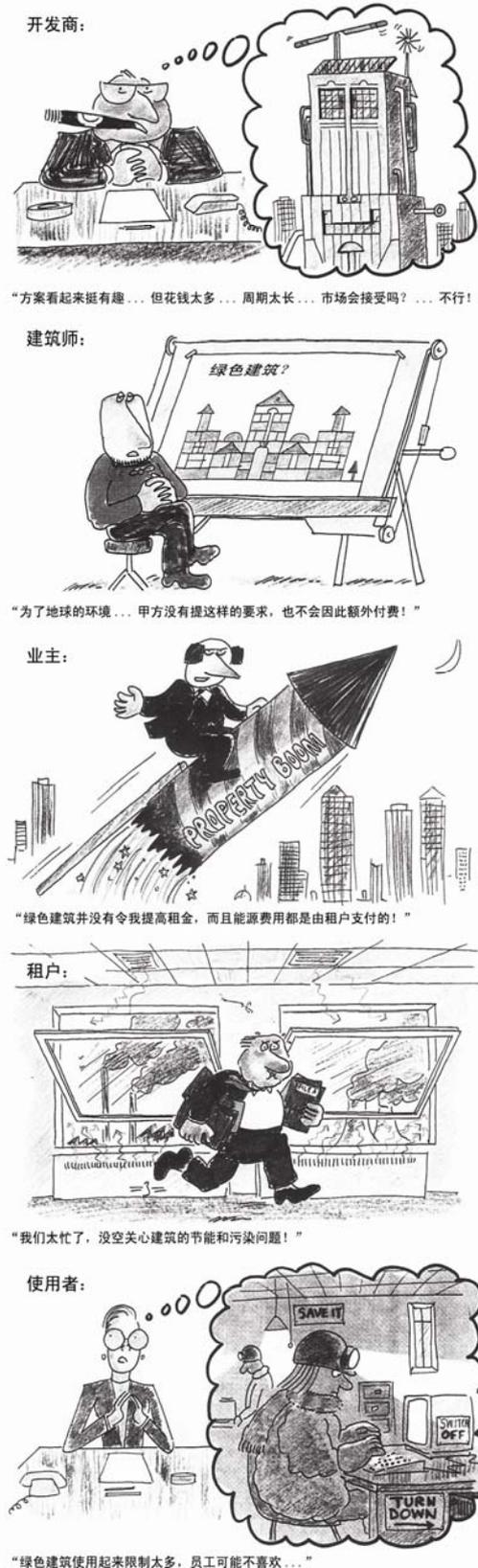


图 2 不同群体对绿色建筑的态度差异
(资料来源: 赫曼 1989)

究的基本内容。“绿色地产”不是一个笼统的概念，它对于不同的群体都具有特定的含义，绿色地产价值的实现同时也是一个将各相关群体在工作划分、沟通、决策等层面进行整合的过程。也正是基于对群体协同重要价值的认识，我们希望通过建立科学的绿色地产发展诊断体系，为群体协同提供必要的参考坐标。

2 “绿色地产”发展状态诊断体系

“绿色地产”发展状态诊断体系由开发实体、开发环境、营销策略、技术支撑、物业管理等五个板块组成，其中“开发实体”评价是指通过开发企业的价值观选择、制度建设、技术准备、绿色业绩等指标，对各主要地产企业进行评价和排序，从而从整体上判断开发实体的绿色转型深度；“开发环境”评价是指通过自然禀赋、经济基础、政策导向、社会认知水平、绿色项目数量等指标，对我国主要城市的绿色地产发展所处阶段做出评价；“营销策略”评价是指通过绿色产品溢价空间、绿色标识选择、市场宣传手段等指标，对某个特定阶段绿色地产的营销策略发展状态进行评价；“技术支撑”评价是指通过设计企业技术准备、咨询企业业绩、咨询产业规范度、绿色产品成熟度等指标，对于绿色地产的技术条件成熟度进行评价；“物业管理”评价是指通过各地典型项目的物业管理资质、管理制度完整度、实施与行为引导效果等进行评价，从而判断物管板块对绿色地产产品的后期服务支持能力。

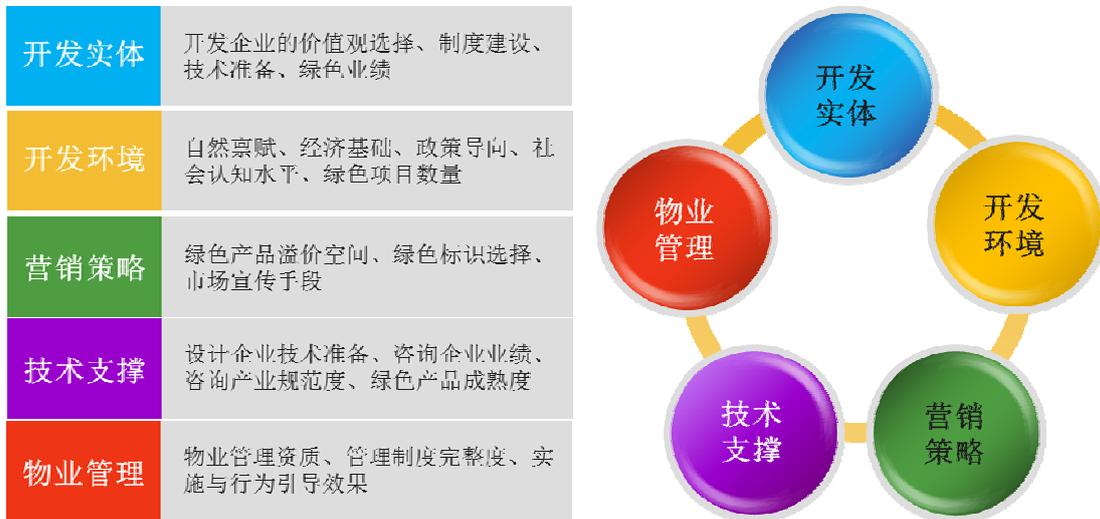


图3 绿色地产发展状态诊断体系

3 2012 年中国绿色地产发展状态诊断

3.1 开发实体

本研究将衡量绿色地产开发商的各个因素，总结成以下表格，邀请业内专家和领导对各家企业进行打分，最终按每家企业的总分进行排序。

表 1 开发实体绿色发展程度关键性评价因子

评分	项目		权重	得分
10	战略		0.2	
	4	公司是否制定了针对房地产开发的可持续发展战略		
	2	可持续发展战略是否是公司的主导战略		
	2	可持续发展战略的可实施性		
	2	可持续发展战略是否得到了自上而下的贯彻实施		
10	管理		0.1	
	4	企业绿色文化建设, 比如绿色办公		
	6	企业绿色供应链管理		
10	产品		0.2	
	1	产品是否满足国家节能标准和规范的要求		
	2	产品是否满足国内绿色建筑评估标准		
	2	产品是否满足国际绿色建筑评估标准		
	1	产品开发是否有完整的可持续技术体系指导		
	2	产品开发过程是否有绿色管理绿色监督		
	2	产品交付使用后是否有持续的能耗和舒适度方面的监测		
10	营销		0.05	
	6	是否有针对节能产品的特定的营销体系		
	4	是否针对消费者开展节能环保方面的教育宣传活动		
10	项目		0.3	
	7	公司所开发的项目中, 绿色节能项目占比(面积)		
	1	公司所开发的项目中, 有多少获得了绿色认证(个数)		
	1	绿色项目与周边非绿色项目的销售价格比		
	1	绿色项目与周边非绿色项目的能耗密度比(年均面积度电)		
10	能力建设		0.1	
	5	公司是否有专职绿色节能方向的研发团队		
	3	研发团队中专业人士的数量占比(专业人士数量/团队总人数)		
	2	研发团队在绿色节能方面的人均培训投入		
10	社会责任		0.05	
	8	公司是否定期发布社会责任报告		
	2	公司是否有其他在社会责任方面的活动		

经过以上 7 个维度对 112 家房地产企业进行了综合评价，并按综合评分的高低进行了排序，我们得出 2012 年度绿色地产的 10 强企业排行（图 4）。

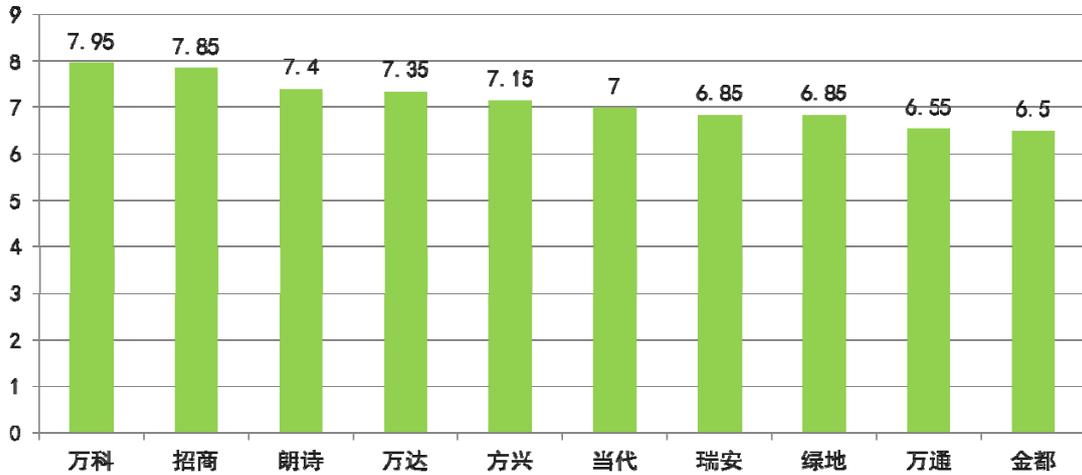


图 4 2012 年度绿色地产 10 强企业排行

3.2 开发环境

本研究通过筛选影响城市绿色开发指数的主要因素，最终从绿色建筑激励政策及其落实力度、绿色建筑项目的数量、城市经济发展水平、城市居民绿色消费意愿四个维度进行统计分析，并对全国范围的 100 个主要城市的绿色开发环境进行量化打分，而后乘以权重计算各项的总分，以总分为基准进行排序，形成 2012 年度中国城市绿色开发环境优越度排行（图 5）。

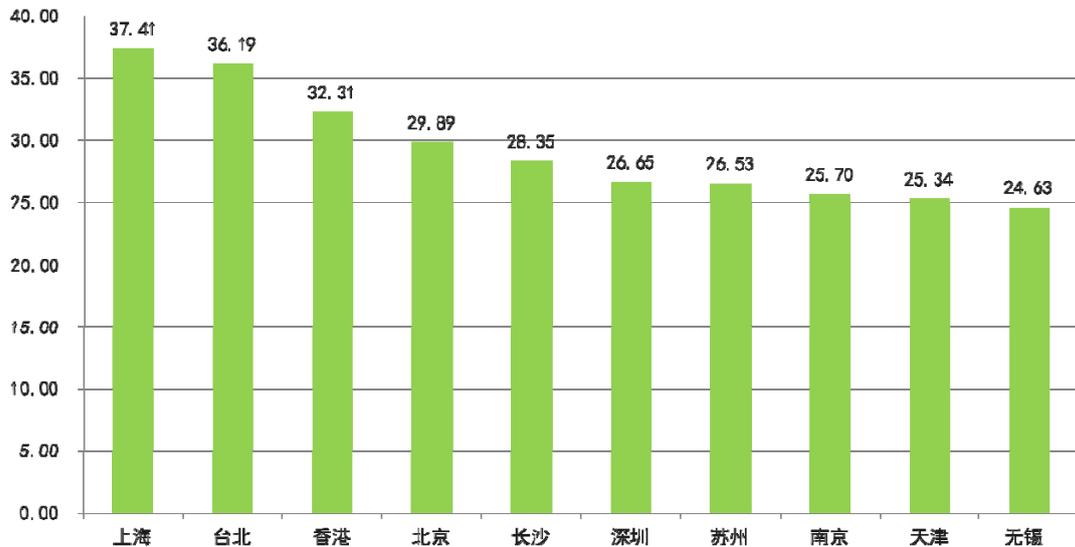


图 5 2012 年度最适宜绿色地产投资的城市排行

3.3 营销策略

绿色地产营销是房地产开发企业以人与自然和谐的生态稳定为目的，通过必要的营销手段来满足消费者对建筑的绿色需求，以实现社会效益、消费者效益和企业效益的协调统一，最终建立人与自然和谐人居模式的全过程。房地产绿色营销的核心，是按照环保与生态稳定原则来选择和确定营销组合的策略，是建立在环保技术、营销市场和绿色经济基础上的一种经营方式。

目前市场上比较成熟的绿色营销手段为绿色建筑标识营销，经过对房地产从业人士的调研，我们总结出 2012 年中国地产领域最流行的部分绿色标签，排名的高低基本反映了房地产市场的关注程度（图 6）。

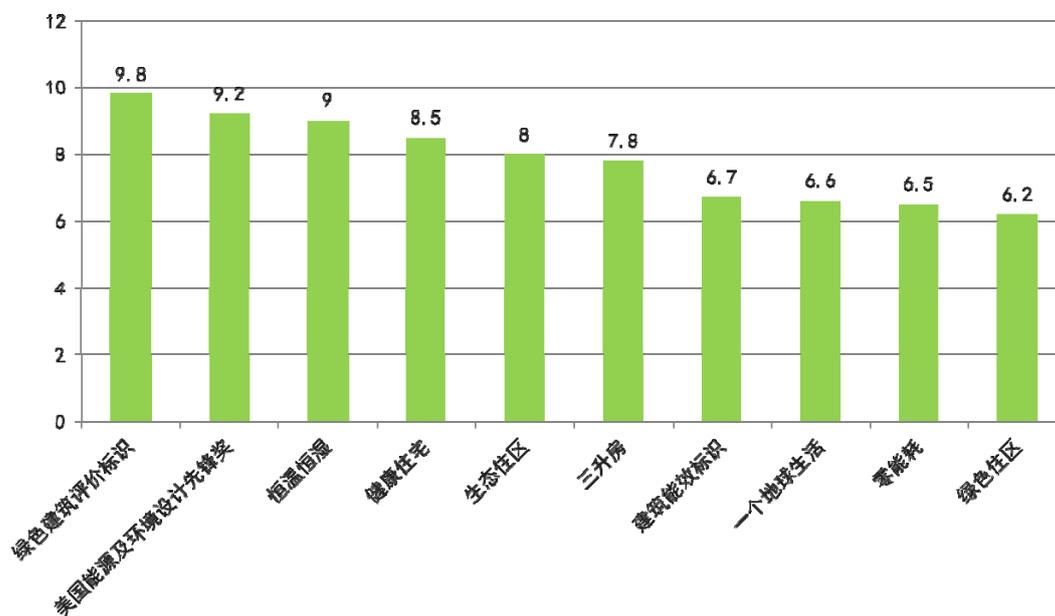


图 6 2012 年度市场关注绿色标签排行

当然绿色营销策略还包括体验营销等其他营销手段，本研究对这些策略的分析还有待深入。

绿色产品的溢价状态是衡量绿色营销手段效果的重要标志，本研究在分析了绿色标签的关注度排行基础上，还对 2012 年国家绿色建筑评价标识和 LEED 标识项目的市场溢价情况进行了调研（图 7），得出的一个基本结论是：绿色标识产品会带来一定的溢价空间；LEED 标识类产品的溢价水平高于绿色标识类产品（这与 LEED 标识类产品普遍关注外销型客户有直接关系）。

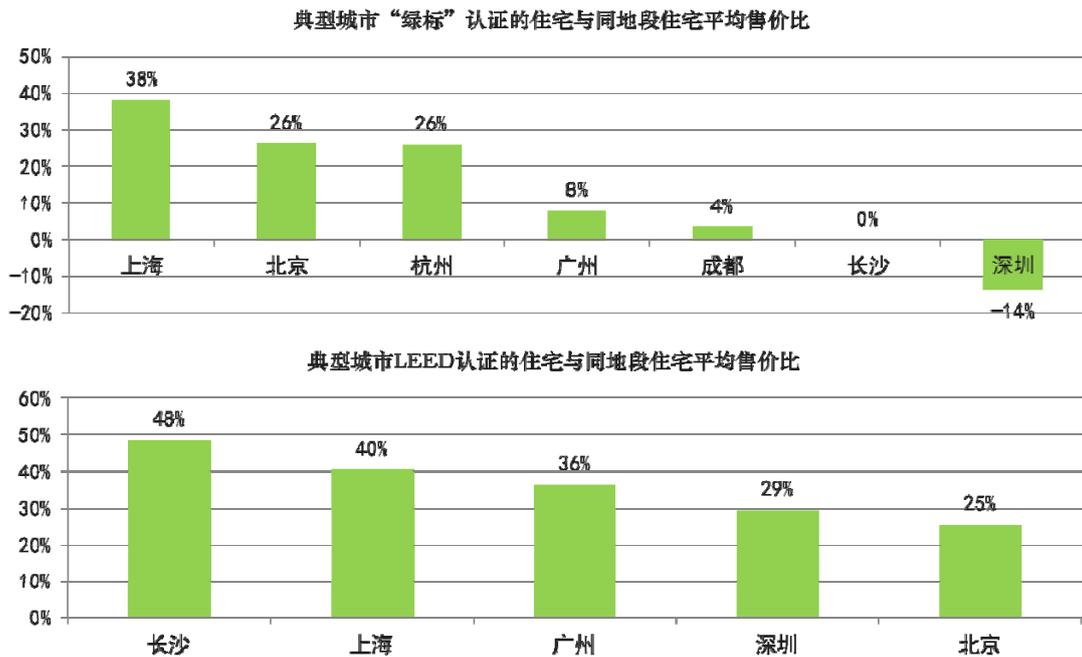


图7 2012年度主要绿色标签项目市场溢价状况调研

3.4 技术支撑

绿色地产的技术支撑成熟度受技术部品的硬体支撑和咨询、设计机构的软体支撑等两方面因素影响。

对于前者，2012年度的整体情势是：绿色产品正获得越来越多的社会关注，但绿色部品仍缺乏权威、统一的技术认证，在实际应用中缺乏必要的技术规范约束，与发达国家的绿色部品支撑体系相比（图8），健全度仍有待提高。



图 8 LEED 绿色产品标识体系

对于后者，我们主要针对如雨后春笋般成长起来的新兴绿色咨询行业发展程度，进行了调研，通过邀请业内专家，按照影响设计公司设计咨询业务的绿色构成、从事绿色业务的团队规模和技术实力等三个方面，对 79 家参与绿色建筑评价标识或 LEED 认证的评价咨询业务，并在住建部科技发展促进中心的绿色建筑评价办公室、中国城市科学学会绿色建筑研究中心进行了备案企业进行评分。

表 2 绿色咨询机构成熟度关键性评价因子

评分	项目		得分
100	绿色业务		
	20	公司是否将绿色业务作为重点	
	40	公司是否将绿色意识融入公司其他设计业务	
	20	公司绿色咨询业务的规模	
	10	公司负责申报的绿色建筑项目的数量，LEED 认证	
	10	公司负责申报的绿色建筑项目的数量，绿标认证	
100	绿色人才		
	20	公司从事绿色设计咨询业务的团队规模	
	20	公司获得 LEED AP 资格的人数	
	20	公司参加绿色建筑标识宣贯培训的人数	

	20	公司常年在绿色环保方面投入的教育培训资金	
	20	公司的培训制度	
100	技术实力		
	20	公司技术人员的学历构成	
	60	公司技术人员的平均工作年限	
	20	公司在技术方面的积累和项目经验	

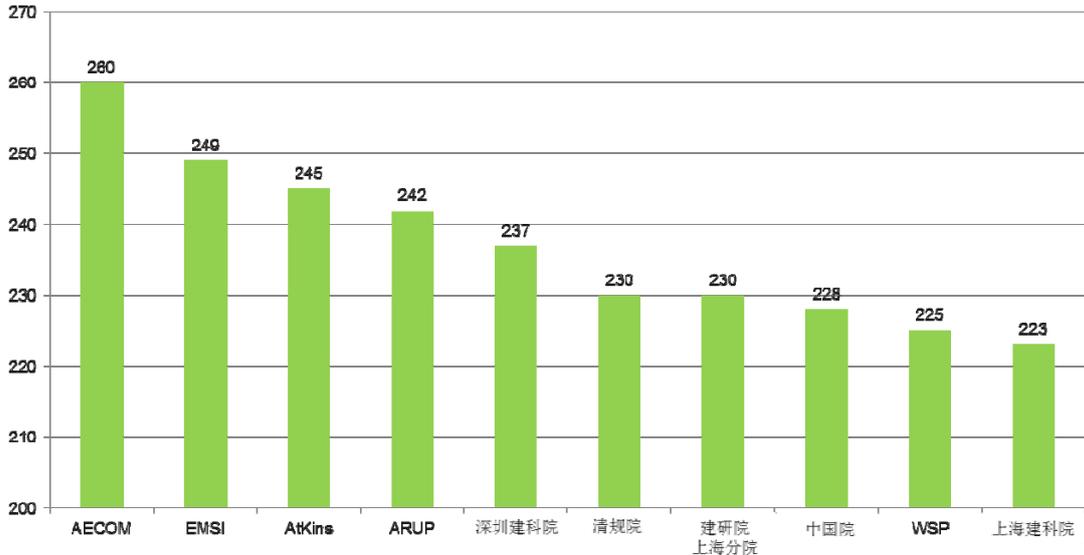


图 9 2012 年度绿色咨询机构排行

从人员架构、工作程序、成果技术含量等诸多方面看（图 9），国外的绿色咨询机构由于起步较早、相关积累丰富、管理流程成熟等原因，排名均普遍高于国内咨询机构，但仅就国家绿色建筑评价标准而言，国内咨询机构在适用技术、国内规范的把握等方面均具有明显的优势，因此，如果国内机构能够在基础理论积累、组织架构与管理机制完善等方面，早日补足短板，将比国外机构具有更好的发展前景。

同时在软体技术支撑方面，以绿色建筑评估咨询为单一业务的公司在未来的市场竞争中将逐渐被边缘化，绿色地产的整合性要求更青睐设计-咨询一体化的公司。

3.5 物业管理

推行绿色物业管理是当前绿色地产发展的一种必然结果。倡导绿色物业管理概念，正是基于绿色住宅、绿色写字楼、绿色商场的兴建和业主对于绿色消费的需求。它的提出不但反映了人们对于居住环境的要求，同时物业管理也逐步由单向管理型向社会经济环境等综合管理效益型转变，物业管理模式也正朝着绿色物业管理发展。

绿色物业管理要求物业管理公司在规划、施工阶段向开发商及业主推行绿色管理，将日后运营维护阶段的绿色物业管理的需求落实到设计中。在使用阶段，物业管理公司

需要与业主签订环境保护承诺书，承诺书中不仅对物业管理公司自身的环保义务提出要求，同时也要求业主入住后遵守小区的环境保护准则。通过多种形式对购房者进行“绿色家园”、“绿色住宅”、“绿色消费”等方面的宣传，培养居民良好的绿色意识。

绿色物管的发展水平需要从绿色资质、绿色制度、绿色物管价值、专业人员培训等四个方面进行科学评价（图 10）。



图 10 绿色物业管理关键性评价因子

受时间和样本数量制约，2012 年我们仅就该板块的基本评价构成和评价框架进行了分析和构建，具体的评价工作未能实际展开。当然，样本数量的不足，也从一个侧面反映出物业管理在绿色地产的整体发展中，反应明显滞后。

3.6 研究结论

综合以上 5 个板块的诊断，形成 2012 年度中国绿色地产发展状态的基本判断是：整体仍处于萌芽阶段（图 11）；由于政府的大力推动以及各项规划、政策的出台，绿色地产发展的政策环境发展明显领先于其他四个板块的发展；由于开发实体的觉醒，相关的营销策略与手段得到了进一步完善；技术支撑取得长足进步，但仍无法满足绿色地产快速发展的需要；绿色物业管理由于处在整个产业联动的末端，因此反应明显滞后。

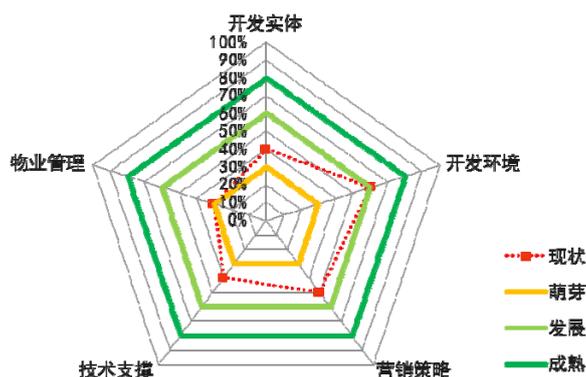


图 11 2012 年度绿色地产发展状态诊断

5 结语

受制于时间和资源等客观资源的局限，论文可能存在以下问题：

(1) 诊断体系的设计

目前诊断体系设计中，对于主要影响因素、次要影响因素的判断和选择、权重的设置等方面都还存在较大不足，因此对于绿色地产丰富内涵的反映还无法达到理想的要求。

(2) 研究样本的选取

研究的样本选取以上市企业百强榜和申报绿色建筑评价标识、申报 LEED 认证的房地产企业和设计咨询公司为主，并主要以申报绿色认证的项目数量作为衡量践行绿色地产的一个较为重要指标，这或许会让部分对绿色地产有不同理解的房地产开发企业对本研究的客观性有不同的观点。

我们十分欢迎更多的绿色地产参与方加入本研究，并对各板块的客观评价提出宝贵意见。

(3) 企业信息的不足

在我们的研究中，较难寻找到部分企业在节能环保领域业务开展情况的信息，无法从公开的渠道获取，如互联网、报纸和杂志等，只能通过企业领导人访谈、业内人士评价、企业员工评价等方式从侧面获取相关信息，在客观上也影响了研究结论的客观与全面性。因此，从整个行业的健康发展考虑，我们也建议企业能进一步加大信息公开的力度，定期公布自身在绿色地产领域，或绿色建筑设计咨询领域所取得业务进展和新的成就。

我们也将加大力度，建立各个房地产企业和各家设计咨询公司完备的数据库，为后续的研究打下坚实的基础。

(4) 消费调研未展开

由于种种原因，原定的全国范围各大城市的绿色消费调研未能如期进行，以致于我

们无法全面、客观的评价各个城市的绿色消费意识和意愿，只能从绿色政策、经济发展状况、绿色项目的数量等角度来衡量城市绿色开发的状况，判断是否适合投资绿色建筑。

有关绿色地产发展状态诊断工作的开展，目的是为绿色地产的各参与方有效协同提供必要的信息参考。受各种因素的影响，相关研究仍存许多不足，我们期待更多团队参与到这一公共信息平台建设中，弥补相关缺陷，为绿色地产的健康发展共同努力。

参考文献:

- [1] 中国房地产报绿色地产研究中心, 中国绿色地产年度发展报[R]. 告 2012. 2012.12
- [2] 住房和城乡建设部. 2011 年全国住房城乡建设领域节能减排专项监督检查建筑节能检查情况通报[EL/B]. [http:// www.mohurd.gov.cn/zcfg/jsbwj_0/jsbwjjskj /201204/t20120416_209536.html](http://www.mohurd.gov.cn/zcfg/jsbwj_0/jsbwjjskj/201204/t20120416_209536.html)

A RESEARCH ON DIAGNOSIS SYSTEM OF GREEN REAL ESTATE DEVELOPMENT STATUS OF CHINA 2012

HUANG Xianming¹, HUANG Junpeng², LI Tao¹

(1.Architecture Design and Research Institute CO.,LTD of Tsinghua University, BeiJing 100084;

2.Beijing Lemon Tree Investment consulting CO.,LTD, BeiJing 100043)

Abstract: By means of a diagnosis system, the paper gives a frame judgement on the green estate development status of China. The diagnosis system is consisted by five parts, which includes the developers, economic and policy environment, technical support, marketing and property management. The research will do help on understanding the consumer's requirement, market orientation, technical maturity, macroscopical policy in this area well.

Keywords: Green Real Estate; Status Diagnosis System