调研主题：房地产企业的绿色运营

受中国经济由高速发展转向高质量发展总体战略的影响，以及房地产市场自身发展规律的影响，中国的房地产市场正在由“开发”转向“运营”。

过去高投入、高污染、高能耗，高杠杆、高周转、高收益的房地产发展模式已不再可持续。无论是环境资源承载力，还是市场需求潜力都无法支撑过去的发展模式，房地产企业要想保持当前的发展速度和规模，必须转型。房企间的竞争已从规模、成本、速度转移到聚焦客户、全面运营能力的实力上。

表 1 2016 年以来部分提出转型运营的房地产企业

企业	2016 年以前战略	2016 年以后战略
万科集团	三好住宅供应商	城市配套服务商->城乡建设与生活服务商
中国金茂	地产开发商	中国领先的城市运营商
招商蛇口	地产开发商	城市和园区运营服务商
万达商业	地产开发商+运营服务商	万达商管集团
华夏幸福	地产开发商+运营服务商	领跑中国产业园区运营
绿地集团	地产开发商	城市运营商
鸿坤地产	地产开发商	创新型城市运营商
SOHO 中国	地产开发商	运营管理商
北京城建地产	地产开发商	城市运营商

运营管理阶段是控制建筑物的服务质量、运行成本、实现生态目标的阶段。建筑项目建设周期一般只有 2-3 年，运营周期可以达到几十年，甚至上百年；建筑项目建设期的费用只占到全寿命期的 15%，运营期的维护费、修理费、更新费等高达 85%。由此可见建筑的运营管理阶段在全寿命周期中占有重要地位。而我国房地产业的绿色运营理念和技术都还较为落后，具体体现在重建轻管、缺乏标准、运行维护管理技术体系缺失、质量低下等方面。

为探索和阶段性总结房地产企业向绿色运营转型的经验和教训，同时**研发房地产企业绿色运营竞争力评价指标体系，为评出 2018 年中国房地产企业绿色运营排行榜打好数据基础、理论基础和实践基础**，中国房地产报绿色地产研究中心正式开展房地产企业绿色运营调研。

关于研究机构：中国房地产报绿色地产研究中心

中国房地产报绿色地产研究中心是由中国房地产报联合清华大学建筑设计院绿色建筑技术研究所，同济大学机械与能源学院建筑节能研究所等国内一流的绿色建筑设计研究机构专家学者，以"媒体+技术"模式形成的强强联合体，各方共同投入资源，共同搭建"绿色地产研究中心"，将其打造为房地产行业权威的数据平台和研究平台。

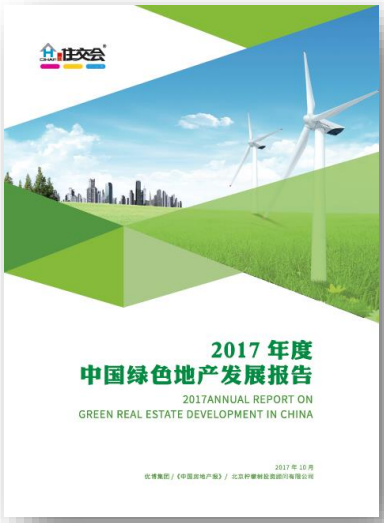
研究中心得到了美国绿色建筑委员会、德国可持续建筑委员会、英国绿色建筑研究所的大力支持，使得本研究中心能够立足中国，对全球绿色地产的发展状况展开深入地研究。

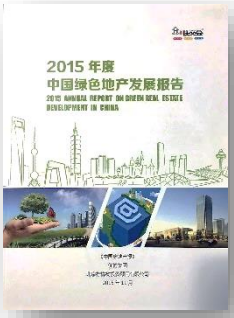
《绿色地产研究报告》2011-2017

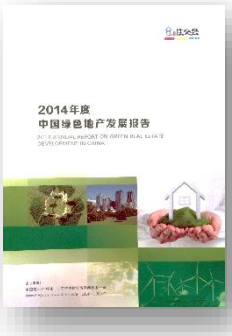
研究中心每年发布《绿色地产年度发展报告》，根据 PRIMB 数学模型，计算出房地产企业绿色开发竞争力指数，据此评出年度中国绿色地产开发企业十强，三十强，以及年度中国绿色建筑设计综合实力十强。本研究的目的是：

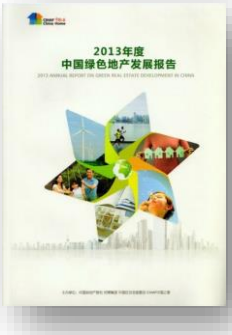
- 引领房地产业持续、深入地向绿色低碳转型。通过绿色地产全产业链发展状态诊断，引领房地产业持续、深入地向绿色低碳转型
- 探索房地产业在绿色低碳转型过程中新的商业模式。通过研究分析转型先行企业的模式，为其他企业成功转型奠定基础。
- 强化绿色地产先行者在该领域的领导地位，不断提升其品牌价值。
- 强化房地产业的社会责任。引导房地产企业更注重自身的环境责任和作为企业公民的社会责任。
- 提升全社会对绿色地产的认知。

历年研究报告的封面如下一页所示。









从 2011 年到 2017 年，中国房地产报绿色地产研究中心实地调研和网络调研的消费者达到 20000 名以上，共有 300 多家开发商递交问卷，参与调研；有 136 家设计咨询公司、设计院回复问卷。本研究覆盖了 12 个细分行业，报告总字数超过 100 万字。

报告主要作者

黄俊鹏，中国房地产报绿色地产研究中心高级顾问。丹麦科技大学博士，国际 WELL 健康建筑专家（WELL AP），美国 LEED 绿色建筑认证专家（LEED AP），建筑环境模拟专家。主持和参与了数百个绿色建筑咨询、太阳能建筑工程项目，为多家知名的房地产企业提供过绿色地产战略咨询服务。

黄俊鹏先生自 2005 年起，开始进行中国绿色建筑发展现状与趋势的系列调研，至今已历经十三年。在调研的基础上，主编了在业界广受好评的《中国绿色建筑发展现状与趋势研究报告》，在 2011 年-2017 年间，连续 7 年主编《中国绿色地产发展年度报告》，开发出评价房地产企业绿色开发竞争力的 PRIMB 数学模型，并在实践中得到了行业认可。

黄俊鹏先生主编了《太阳能光热建筑优秀工程案例集》、《太阳能建筑经典设计图册》、《太阳能建筑一体化工程安装指南》、《绿色建筑评估》、《LEED GA/LEED AP 备考指南》、《低碳地产投资开发指南》等专业书籍。主持了多项由能源基金会、国际铜业协会资助的研究课题，包括：区域能源清洁化研究、建筑屋顶资源利用技术适应性研究、太阳能建筑一体化应用问题调研、中国工业领域太阳能热利用技术应用前景研究等课题、太阳能集热器性能测试研究及太阳能集热器应用效果分析、太阳能区域能供热研究、户式采暖技术适应性研究等课题。参与编写了多项太阳能集热器、太阳能建筑一体化、太阳能热水系统相关技术标准。

郭振伟，中国城市科学研究会绿色建筑研究中心副主任，中国绿色建筑与建筑节能专业委员会会员、中国建筑学会寒地建筑委员会会员、港澳绿色建筑标识评审专家、中粮地产外部专家。组织完成了逾一千个绿色建筑项目的标识评价，主持或参与了多个绿色建筑相关课题研究：铁道部重大课题——绿色铁路客站标准及评价体系研究，北京市 GEF 课题——绿色建筑评价标准认证信息化平台。参与课题：十二五课题——绿色建筑评价指标与评价方法研究，十二五课题——绿色建筑标准规范体系研究，住建部课题——绿色建筑实施效果后评估与调研。参编编制了《绿色工业建筑评价标准》GB/T50878-2013、绿色工业建筑评价标准》GB/T50878-2013、《节能建筑评价标准》GB/T50668-2011、《绿色铁路客站评价标准》TB/T10429-2014 等标准。

研究成果广受行业认可

做美丽中国的建设者 | 华润置地入围2017中国绿色建筑TOP10

19 2017-12

作为绿色建筑生态模式的践行者，华润置地致力将绿色、环保、节能、高效的理念融入建筑开发中，并逐步优化科学技术，以先进的管理手段提升效率，树立产业标杆，引领行业发展。..... 了解详情 >>

当代置业荣获“年度绿色先锋企业”等5项大奖！

19 2017-12

2017年12月13日，以“绿力绽放”为主题的2017中国绿色建筑产业链主题峰会暨第19届CIHAF中国住交会在京举行，此次活动是由中国房地产报和中国住交会组委会主办，多方重量级嘉宾打破沟通壁垒，畅谈如何在绿色金融的兴起和消费升级的带动下为房地产企业开发绿色建筑、节能环保型产品，注入新的动力。..... 了解详情 >>

鸿坤集团荣膺“2017年度绿色开发竞争力30强企业”

19 2017-12

2017年12月13日，由中国住交会组委会和中国房地产报主办、主题为“绿力绽放”的“中国房地产产业链创新峰会暨第19届CIHAF中国住交会”在京召开，鸿坤集团作为获奖企业受邀参加，荣膺“中国绿色建筑TOP排行榜—2017年度绿色开发竞争力30强企业”。..... 了解详情 >>

建设绿色中国，万达一马当先

19 2017-12

2017年12月13日，“2017中国绿色建筑产业链主题峰会暨第19届CIHAF住交会”在北京富力万丽酒店召开，万达商业地产高级副总裁赖建燕率队出席，并发表题为“现代科技管理助力绿色发展”的主题演讲。..... 了解详情 >>

再摘大奖！金茂在中国住交会上一次捧回6座奖杯

29 2017-12

2017年12月13日，以“绿力绽放”为主题的2017中国绿色建筑产业链主题峰会暨第19届CIHAF中国住交会在京举行。..... 了解详情 >>

第19届CIHAF中国住交会“中国绿色建筑TOP排行榜” 三湘印象登

19 2017-12

由中国房地产报、中国住交会组委会、中国绿色建筑产业发展联盟主办的2017中国绿色建筑产业链主题峰会暨第19届CIHAF中国住交会在北京举行。..... 了解详情 >>

朗诗荣膺“年度绿色开发竞争力十强”

29 2017-12

当天还独家发布了《2017年度中国绿色地产发展报告》，朗诗绿色地产荣膺“2017年度绿色开发竞争力十强”；其旗下乐府项目荣获“CIHAF2017年度十大绿色项目”；此外，上海朗诗设计院还获得了“CIHAF2017年度绿色先锋企业奖”。..... 了解详情 >>

绿色地产专栏见报文章：

中国房地产报 China Real Estate Business D4 Green real estate | 绿色地产 2013·01·07

中国绿色地产研究系列报道之十二

房地产绿色营销开始起步

对于绿色地产是否具有商业价值这一问题，不少房企并不认同，只是将其等价为企业的社会责任，并未将其视作一种增强品牌影响力、核心竞争力的一种重要途径，这从房企对待绿色认证的态度上窥见一斑。

然而，事实是绿色可以为房地产带来增值，中国房地产报绿色地产研究中心通过对比北京、上海等7个城市的绿色地产与非绿色地产之间的市场表现，也进一步印证了这个观点：坚持绿色价值观，也能形成成功的商业模式。

延伸阅读

2012年度中国房地产十大最受关注的绿色标签

环境标志作为市场营销环节的一种环境管制措施，最近几年已有不少国家相继实行，其主要目的在于提高产品的环境品质和特征，体现环保意识。经过对房地产从业人士的调研，本报研究团队总结出2012年房地产领域最流行的部分节能环保标签，排名的高低基本反映了房地产市场的关注程度。

1. 中国绿色建筑评价标识

2006年6月1日，由中国建筑科学研究院、上海市建筑科学研究

中国房地产报 China Real Estate Business D4 Green real estate | 绿色地产 2013·04·15

中国绿色地产研究 系列报道之十七

中国房地产工程采购联盟 搭建工程采购平台 促进产业健康发展 www.fdccg.com

10年之前对于房地产行业，绿色只是一个卖点，一个奢侈的小众概念，如今在调控的大背景下，绿色已成为产品战略，甚至是一个企业战略。在4月2日举办的第九届绿色建筑大会上，在绿色战略上早就先行一步的房企，已开始讨论绿色战略的转型了。

房企绿色转型求务实

■本报记者 焦玲玲 北京报道

专家建议

王有为：软硬兼施推绿色

中国房地产报 China Real Estate Business 新部品 | 绿色地产 | 2014-4-21 | C-3

中国绿色地产研究 系列报道之三十四

中国房地产工程采购联盟 搭建工程采购平台 促进产业健康发展 www.fdccg.com

绿色生态城市迎来大考

■本报记者 焦玲玲 北京报道

当下的中国，到处都在以低碳和生态为旗号进行"造城运动"。

然而，在3月29日举办的绿色生态城区与绿色建筑论坛上，主房和城乡建设部城乡规划司调研员汪科却指出，目前在各地申

绿色建筑发展趋势

观念方面国内专家观点：

观念方面国外专家观点：

地方行动

北京试点将生态指标纳入土地招拍挂

■本报记者 焦玲玲 北京报道

以及：

中国绿色地产研究系列报道之一：《绿色建筑从示范到快速发展之路》；
中国绿色地产研究系列报道之二：《房地产加速绿色转型之路》；
中国绿色地产研究系列报道之三：《绿色营销谨防"逆向选择"》；
中国绿色地产研究系列报道之四：《绿色地产认证呈现多元化格局》；
中国绿色地产研究系列报道之五：《三管齐下构筑绿色地产产业链》；

中国绿色地产研究系列报道之六：《绿色建筑评估咨询驶入快车道》；
中国绿色地产研究系列报道之七：《绿色建筑发展需制度保驾护航》；
中国绿色地产研究系列报道之八：《绿色建筑人才“大厦”待建》；
中国绿色地产研究系列报道之九：《太阳能热利用助力绿色建筑》；
中国绿色地产研究系列报道之十：《节能门窗为建筑披上绿色外衣》；
中国绿色地产研究系列报道之十一：《2012 年度中国绿色地产发展报告》重磅发布；
中国绿色地产研究系列报道之十二：《房地产绿色营销开始起步》；
中国绿色地产研究系列报道之十三：《探索绿色地产路径》；
中国绿色地产研究系列报道之十四：《绿色建筑首次成为土地出让前置条件》；
中国绿色地产研究系列报道之十五：《芳草地“铂金级”的可持续样本》；
中国绿色地产研究系列报道之十六：《房地产开启“从绿到金”之路》；
中国绿色地产研究系列报道之十七：《房企绿色转型求务实》；
中国绿色地产研究系列报道之十八：《绿色建筑亟待植入价值观》；
中国绿色地产研究系列报道之十九：《绿色建筑亟待弥补设计短板》；
中国绿色地产研究系列报道之二十：《“被动房”的“主动权”》；
中国绿色地产研究系列报道之二十一：《绿色建材万亿元市场待挖》；
中国绿色地产研究系列报道之二十二：《绿色建筑补贴谨慎开局》；
中国绿色地产研究系列报道之二十三：《地方绿建门槛助推设计市场》
中国绿色地产研究系列报道之二十四：《绿建政策加码 设计院需一专多能》
中国绿色地产研究系列报道之二十五：《新加坡：注重绿色建筑产业链》
中国绿色地产研究系列报道之二十六：《健康住宅亟待快速推进》
中国绿色地产研究系列报道之二十七：《新疆以点带面推进绿色建筑》
中国绿色地产研究系列报道之二十八：《绿色城市分忧气候变化》
中国绿色地产研究系列报道之二十九：《住建部首提保障房“绿色行动”》
中国绿色地产研究系列报道之三十：《“图纸”变身“运营”待提速》

欢迎与我们联系：中国房地产报绿色地产研究中心

主管：住房和城乡建设部 **部门：绿色地产研究中心**
采访：焦玲玲（记者），黄俊鹏（高级顾问） **网址：**http://www.china-crb.cn
地址：北京朝阳区呼家楼向军北里甲 22 号 **邮编：**100020
电话：010-65079988-216 **手机：**18701087715，13810783960
邮箱：xidajiaoling@sina.com， huangjp@igreen.org