

新能源与可再生能源技术在物业行业的应用

姜真诚 叶智校* 沈毅

浙江树人学院管理学院物业管理系, 浙江 绍兴 310015

摘要: 随着我国城市化的发展脚步不断地加快, 大量的高层建筑和超高层建筑在城市区域涌现。而这些复杂多变的建筑群, 也让物业管理行业面临着新的挑战与难题。在国家绿色环保可持续发展的号召下, 我国的物业行业也提出了物业能源管理的新理念。希望能够通过更加节能环保的应用方式, 大力开发一些新能源和可再生能源在物业管理中的实践应用, 从而推动物业管理工作逐步朝着更加绿色和节能的方向发展。本篇文章主要分析了新能源与可再生能源在物业管理实践中的实践应用, 希望能够为推动我国物业能源管理行业的持续发展提供参考意见。

关键词: 新能源; 可再生能源; 物业管理; 实践应用

Application of New and Renewable Energy Technologies in the Property Industry

Jiang,Zhencheng Ye,Zhixiao* Shen,Yi

Department of Property management, School of Management, Zhejiang Shuren University, Shaoxing, Zhejiang, 312028, China

Abstract: With the accelerating pace of urbanization in China, a large number of high-rise and ultra high-rise buildings have emerged in urban areas. These complex and diverse building clusters have posed new challenges and difficulties for the property management industry. Under the national call for green, environmentally friendly, and sustainable development, China's property industry has also put forward a new concept of property energy management. It hopes to vigorously develop the practical application of some new and renewable energy sources in property management through more energy-saving and environmentally friendly application methods, thereby promoting property management work to gradually develop in a greener and more energy-efficient direction. This article mainly analyzes the practical application of new and renewable energy in property management, hoping to provide reference opinions for promoting the sustainable development of China's property energy management industry.

Keywords: New energy; Renewable energy; Property management; Practical application

DOI: 10.62639/sspis20.20240103

目前, 随着人类对于自然界的开发以及我国工业的持续发展, 人们赖以生存的地球环境也逐步遭到了人为的破坏, 环境污染和资源不足的问题更是限制我国经济可持续发展最关键的要素。而随着城市建筑群的不断兴起, 物业行业在发展过程中的节能环保也逐步被提上了新的日程, 同时, 衍生出了物业能源管理这样的新发展理念。作为物业能源管理就是要以物业的管理公司作为节能环保发展的主体, 基于更加智能化以及绿色化的运营管理手段, 以物业管理的范围作为合同能源管理的落地基础与平台, 同时, 开发以节能量支付为直接收益、以节能设备的运维作为后续增值收益的全新服务业态^[1]。在这样的新发展理念下, 物业管理行业也被注入了可持续发展的活力, 并开发了一种全新的节能服务模式。这种模式极大地实现了传统物业管理平台的延伸与拓展, 通过基于传统物业管理平台在管理服务中融入节能理念, 从而达到物业管理节能减排、帮助物业公司节省成本投入、实现物业管理可持续发展的目标。

一、物业能源管理的发展背景

城市化发展脚步的不断加快带动了全国物业管理行业的发展, 目前, 我国的物业管理行业主营业务收入基本已超过了 2000 亿元, 同时, 物业管理从业人员更是超过了 300 万人, 全国范围内的物业服务公司多达 60000 多家。而随着物业管理产业的新增长, 物业管理行业的市场竞争趋势也在不断地加剧, 这也对物业管理公司的经营理念、管理模式提出了新的挑战, 同时, 推动物业管理公司管理理念的创新已成为了行业可持续发展的新活力。

(一) 节能发展是物业管理公司新的思路与方向

目前, 我国市场上的传统物业管理公司在运营过程中的主要业务主要是围着四大业务模块开展, 包括保安模块、小区保洁、维修管理、绿化管理这四大方面, 而物业项目日常的运维工作也是围绕这四大方面展开^[2]。在市场中, 物业管理行业呈现出的社会形象以安保和维修为主, 在这样的背景下, 我国的物业管理协会也开始要求物业管理行业改变“小区秩序维护员”的铁称号。

(稿件编号: IS-24-3-1016)

作者简介: 姜真诚 (2003-12), 女, 汉族, 籍贯: 浙江温州, 学生, 研究方向: 物业管理。

沈毅 (2005-07), 男, 汉族, 浙江温州, 本科, 学生, 研究方向: 人工智能与智慧农业。

通讯作者: 叶智校 (1976-06), 男, 汉, 浙江浦江, 讲师, 研究方向: 社区治理与数字化物业管理。

长久以来,传统的物业管理公司在业务开展的过程中,普遍面临着市场竞争较大、业主不配合、收费难度大、履约不到位等多方面的问题,很多物业公司常年存在着亏损问题,可持续发展的能力严重不足。而究其根本原因,除了考虑到目前的物业从业人员专业素质较低等多方面的问题,最为关键的要素则是渔业资源的开发以及市场的拓展缺乏了有效的创新元素,而随着我国房地产行业的发展速度持续放缓,物业管理行业作为依托于房地产行业的附加产业,其自身的独立性更是无法得到保障,发展的前景一言难尽。而在这样的发展背景下,行业不得不开始考虑以创新性的视角打开物业资源市场,从发展的逆境中获得突围的动力。而随着建筑节能市场逐步得到人们的认可,推动物业管理公司的服务工作向节能服务转型也成为了物业管理行业突围发展的新方向。

(二) 通过合同能源管理业务实现节能管理的转型

物业管理行业想要实现节能环保的新发展模式,就必须打造一种新的管理理念和体系。而合同能源管理的模式也在这样的背景下应运而生。目前,合同能源管理在国内的发展速度极为迅猛,已经成为了能够与节能建筑市场相匹配的新物业发展态势,同时,这也为物业管理公司突围发展打开了一个新出口。合同能源管理主要是依托社会第三方节能服务公司,为传统的物业管理提供节能思路的服务。服务的内容主要包含了针对小区节能问题的解决方案、投融资渠道、节能技术的支持、节能设备的供应、节能的运维管理等等,作为业主方来说,不需要额外的投入成本,只需要将每年的节能效益与第三方企业分成即可。而这种模式的出现,也与物业管理行业的进一步发展之间具有密不可分的内在关联^[3]。一方面,在建筑节能领域兴起的背景下,合同能源的管理模式需要依托物业管理作为中介落实管理的手段,在节能服务的过程中,无论是对于能源的审核、小区能耗的分析、协同问题的解决方案,还是从节能量的计算等多个方面来看,整个行业的生态链条都不能离开物业管理公司独自运行,而是需要依托物业管理公司这一平台得以落实。另一方面,节能服务的全过程动态化管理以及后续对于节能设备的维护和保养,也需要物业管理公司作为中间方共同参与在内。这也意味着,第三方企业能够对业主提供的节能服务必须有一个中间的托管中介,绝大多数的节能服务公司无法单独做到对于业主的节能服务,这也意味着,物业公司将会在其中寻找一条新的出路,节能服务公司必须与物业管理公司之间建立起联动服务关系,才能为小区业主提供更好更有效的绿色环保服务。

但是在现实的行业发展过程中,很多物业管理公司却无法与节能服务公司之间建立起紧密的合作关系,这二者之间的利益衔接机制不明确,很多物业管理公司不了解节能服务的发展理念,更不明确自身与节能服务链条的关系,从而忽视了这个巨大的物业管理发展新市场。但事实上,节能服务无法脱离于物业管理平台独自运行,双

方之间只有建立起联动的关系,才能让节能建筑领域中的合同能源管理模式实现持续的发展,同时,物业管理公司也能够从中得到更多的效益,只有物业管理公司放下成见全维度地配合节能服务业务,才能让物业管理公司不断地转变为与节能服务相关联的行业,为物业管理公司的发展注入新的活力。

二、新能源和可再生能源在物业管理中的融入渠道

新能源技术主要是指在现有技术系统的基础上,对于一些清洁类型的能源进行开发和利用,是秉承于传统消耗新能源以外的各种能源技术服务模式。目前,在社会中公认的新能源主要包括太阳能、风能、生物质能以及地热能等等,这些能源在开发和应用的过程中普遍存在着分布范围较广、存储量相对较大、能源消耗小、不会产生污染等多方面的特征^[4]。而可再生能源主要是指自然界中可以持续再生、重复利用的能源,相比起煤炭、石油这类不可再生能源来说,可再生能源的再生周期更短。目前常见的可再生能源主要包括太阳能、风能、生物质能、海洋等等。而可再生能源与新能源技术在物业行业中的应用主要体现在以下几个方面:

第一,太阳能在物业管理行业中的应用。太阳能在物业管理中的应用,主要是通过通过在小区安装太阳能光伏板,接收太阳能将能源转化为电能,从而供小区的照明系统或其他系统应用。通过这样的物业管理模式,能够有效地降低在物业服务过程中,对于传统电力网络的依赖,从而降低在物业管理过程中电力成本费用的支出。除此之外,太阳能还可以利用在热水系统中。利用太阳能集热器将能源转化为热能,从而为小区物业提供热水能源。这种系统在申请过程中也具有节能环保的特性,能够有效地避免热水供应过程中的成本费用。第二,风能在物业管理行业中的应用。风力能源在物业管理行业中的应用,需要考虑到区域性的特征,尤其是在一些沿海城市或纬度较高的城市,这些城市的风力资源较为丰富,在物业管理过程中可以考虑采用风力的发电设备。通过风力驱动发电机的转动,为日常的物业管理提供基本的电力需求。目前,风力发电系统在申请过程中也具有维护管理成本较低、使用寿命长且稳定性较高等多方面的优势。第三,地热能物业管理中的应用。地热能物业管理中的应用主要体现在地热,供暖以及制冷系统中,利用地热产生的蒸汽或地热水,能够将热能转换为电能,也可以直接利用地热能实现对物业管道中的供暖和制冷效果。地热供暖以及制冷系统在申请过程中具有节能环保、加热高效等多方面的优势,尤其适用于一些夏季制冷需求相对较大和冬季供暖需求较大的城市物业。第四,生物质能在物业管理中的应用。生物质能在物业管理中的应用主要体现在生物质能的发电以及燃气功能这两大方面。通过生物质能的燃烧能够将热能转化为电能,同时还可以直接转化为含有甲烷的天然

气。生物质能在开发和应用过程中具有可再生的特征, 同时, 其在转换和燃烧过程中污染相对较小, 也是物业行业在节能环保发展过程中可考虑开发的能源之一。

三、新能源与可再生能源技术在物业管理中融入和应用面临的机遇与挑战

(一) 发展机遇

目前, 新能源技术和可再生能源技术的开发和应用, 在物业管理系统中的融入和应用, 也是物业管理行业打破目前竞争格局的新方向。从发展的机遇上来看, 主要包括以下三个方面的机遇。第一, 政策方面给予的支持。目前, 国家政府已经出台了相关的绿色建筑支持性的政策, 对于一些采用新能源和可再生能源技术的物业行业来说, 给予的补贴力度正在不断地加大, 这也为我国物业管理产业逐步朝着更加绿色化的方向发展, 提供了强有力的政策支持。第二, 市场的需求正在不断地提升。随着目前社会环保意识的逐步提高, 越来越多的消费者不仅在购房过程中需要了解房地产企业的居住性能, 同时, 更要关注项目所在区的环保价值, 而新能源技术在物业行业中的融入和应用, 更满足了消费者在追求环保性方面的市场需求。第三, 新技术给予的驱动力^[5]。新能源和可再生能源技术与物业管理行业之间的相互结合, 也为社会发展带来了全新的商机和创新点, 同时, 新能源技术的发展也为物业管理的环保服务提供了有效的技术支持与驱动。

(二) 发展挑战

第一, 技术方面的成熟度不足。目前, 新能源技术包括一些清洁的太阳能和风能在物业管理中的应用并没有趋于成熟, 仅仅在试行阶段, 应用过程中的稳定性以及功能效率还具有极大的提升空间。第二, 成本费用的投入问题。考虑到新能源技术和可再生能源技术在物业管理行业中的融入和应用, 从长远上来看虽然回报较高, 但回报周期率过长, 前期的投资成本却是巨大的, 这对于很多物业管理公司来说是一种极大的成本压力。第三, 维护管理手段不到位。考虑到在小区物业的管理中, 对于新能源设备的维护以及管理要求极为严格, 但目前小区物业现有的维修人员却对新能源设备的了解甚少, 日常的维护管理不到位和专业素质的不足, 都不利于新能源设备的运行和应用。

四、新能源和可再生能源技术在小区物业管理中的应用落实

(一) 确认新能源的应用类型

考虑到新能源和可再生能源技术的应用需要以当地能源的具体类型作为出发点, 但考虑到我国国土广袤, 不同的房地产项目所在的区域, 无论是在能源的供应, 还是在地理地质条件上都存在着极大的差异。因此, 在项目开展初期, 应当根据项目所在区域的实际情况和有利的资源, 挖掘当地可利用的新能源类型。比如, 在沿海地区

考虑到海风相对较大, 就可以挖掘风能在物业供电过程中的应用。而在一些常年日照充足的区域, 则可以考虑开发太阳能, 通过将太阳能应用在小区物业照明等方面, 发挥太阳能的应用优势。

(二) 提升行业的建设能力

物业的能源管理是我国物业管理市场的一种新模式, 也是未来物业管理市场发展的突破方向。可以说, 该产业属于典型的朝阳产业, 在未来的发展前景不可小觑。而相比于节能服务行业来说, 物业管理公司在国内的产业形态基本已经成熟, 可物业管理公司与节能行业之间的相互融合却存在极大的条件限制。因此, 作为物业能源管理行业来说, 在发展的过程中, 更应当通过与节能服务公司之间建立起紧密的联动关系, 为节能服务公司在小区物业中的技术应用提供更多的可行性条件, 促进物业能源管理行业的规范化以及规模化成长。

(三) 加大政策扶持力度

物业能源管理的新模式是传统物业管理行业的又一次升级和转型。而作为政府来说, 更应当发挥牵头人的责任与功能, 在推动我国物业能源管理行业持续发展的条件下, 给予大力的政策支持。比如, 在 2011 年, 财政部以及住建部就联合下发了《关于进一步推进公共建筑节能工作的通知》, 其中, 在节能改造效果明显的领域, 鼓励采用合同能源管理的方式进行节能改造。而通过更多的倾斜性政策融入, 也会有越来越多的传统物业公司开始愿意向能源管理的新模式转型与发展。除此之外, 对于传统物业公司在发展过程中存在的成本不足、技术不到位等多方面的问题, 作为政府来说还应当通过引入第三方融资渠道, 吸引更多投资企业的关注, 通过投资企业给予相应的资金成本和技术扶持带动该行业的前行。

五、结语

综上所述, 新能源与可再生能源技术在物业管理行业中的应用和发展具有光明的前景。作为物业管理行业来说, 更应当转变现有理念, 通过积极地与第三方能源服务公司之间相互合作, 满足物业管理在新时期的绿色化以及环保性发展需求, 积极探索各类型新能源的应用方式方法, 从而推动我国物业管理行业的可持续前行。

参考文献:

- [1] 彭荣才. 业主购买新能源汽车 为何安装充电桩受阻 [J]. 大众用电, 2022, 37 (03): 10-11.
- [2] 王利珍. 可再生能源技术在绿色建筑中的应用 [J]. 绿色建筑, 2016, 8 (04): 44-46+74.
- [3] 陈清. 桂林市可再生能源建筑应用示范项目能效测评分析 [J]. 广西城镇建设, 2015, (03): 142-144.
- [4] 罗茜, 贾遵锋, 朱惠英, 卢凌寰. 高层居住建筑可再生能源集中生活热水系统计费措施研究 [J]. 建筑节能, 2016, 44 (03): 26-28.
- [5] 朱秋云. 浅谈如何打造物业企业的核心竞争力——以江苏新能源物业服务有限公司为例 [J]. 现代物业 (中旬刊), 2016, (06): 110-112.