

# 新形势下建筑与房地产经济的发展策略分析

王惠珠

黄河水利职业技术学院 河南 开封 475001

**摘要:** 房地产市场的迅速成长能够适应人类多元化的需要,改善民众的生存素质,推动了国民经济的稳定增长,提升产业的总体增长能力。综合而言,房地产的发展趋势不错,但是现阶段不少房地产公司对经营管理工作不够注重,所采取的经营管理工作手段在执行过程中没有很大的创新性和有效性,所以面对此类情况,仍应正视房地产业经济管理,确定其关键意义,研究产生原因以及面临的管理困难,并根据房地产业的管理需要以及市场经济管理需要的情况采取相应的处理途径,提出管理对策,如此方可促进房地产企业的持续长久经营。

**关键词:** 新形势;建筑经济;房地产经济;发展趋势

## 1 建筑与房地产经济发展概述

房地产业的长期发展,主要是由于其在解决人民居住需要的进程中遵循着可持续发展的客观规律,并以其与相关科学方法为理论指导,对房地产业发展提供了必不可少的理论支撑作用。房地产业的可持续发展不仅满足了现代人的居住需求,同时还为后人的居住需求提供了必不可少的基础性支持。而房地产业也由于可持续发展思想的作用,不但提高了中小企业的经营质量,还间接提高了同经济社会各领域之间的相互合作水平,并推动着社会主义市场经济的发展。但由于房产行业的发展趋势直接关系到社会上各行业的运营效率,因此需要以整体的发展战略思想进行相应的投资运营活动,才可以与经济社会各产业之间产生协调发展关系<sup>[1]</sup>。

## 2 建筑与房地产经济发展的影响因素

### 2.1 外部影响因素

#### 2.1.1 城市发展

随着城市化进程的加快,对房屋质量的要求也得到了大幅提高,这也对建筑业的发展产生了一定的促进作用。此外,随着城市化的进展,对老城区的旧房改建与房屋更新也是必然的,被拆除者对住宅的需求量也将愈来愈大。而这种变化直接影响着城市建设和房地产业的发展趋势。

#### 2.1.2 政策因素

体制变革、财政政策改变、产业政策变革等对建筑与房地产市场产生的重大影响,都与建筑业、建筑和房地产业之间存在着密切的联系,而它们对建筑和房地产市场变化的敏感度也都非常高。

#### 2.1.3 经济因素

宏观经济因素是影响城市建设和地产行业发展趋势的关键因素,同时也必须认真地对宏观经济参数和经济

运行数据加以优化调整,正因如此,才为推动城市建筑与土地开发的可持续性增长,提供了良好基础。现如今,在建设和住宅领域各行业中所包含的通胀、银行利率、居民收入水平、产业结构特点以及市民的消费等方面因素已经构成了社会因素中的主要成分,从而为促进建设领域的科学发展提供了重大保证。

### 2.2 内部影响因素

制约住宅和地产市场增长的因素大致有三方面:第一,供给与需求的矛盾。在我国城市实际的经济建设和房地产业开发进程中,由于存在着对房地产市场价值的巨大影响,从而造成了目前我国的房价始终都在上涨之中,这主要是由于价格供求的巨大改变,而中国一线城市的价格上涨幅度却没有中国二线的城市快,所以才会产生了所谓“地王”“楼王”等突然出现的社会问题而出现<sup>[2]</sup>。在我国建设与房地产业经济活动中最直接的影响要素之一便是投资,而这也将会直接影响到我国建设与房地产业市场的后期发展趋势。若对建设与房地产业的市场价格加以有效控制,投资将势必会影响其发展趋势,进而影响到当地的经济社会发展。最后,建筑也是影响价格的重要因素。

## 3 房地产经济发展现状

### 3.1 积极方面

#### 3.1.1 房地产市场发展迅速

随着城市化进程的逐渐推进,农村人口大量涌入到城市中,人们在买房方面的要求也大大增加了,在一定程度上也使开发商们在进行地产开发时的积极性大大提高,将更多的资金投入集中在地产行业当中,同时建筑行业也得到了快速发展,在此情形下,已经逐渐形成了相对完善的产业链。房地产业除了带动建筑行业的蓬勃发展之外,在家电、建材以及金融服务等产业上也收到了很大影响,这在一定程度上也带动了中国国民经济的

总体上升。

### 3.2 消极方面

#### 3.2.1 房价上涨幅度过大

如今,国内处于城镇化进程的关键时期,城市化人数大幅度增加,这无疑加大了住宅的压力。不过住宅土地也不是无限的,项目的权限由政府部门掌控,在严重短缺住宅土地时,也容易产生住宅紧缺的情况,最后造成价格大幅攀升。但不断攀升的房价也导致不少消费者觉得住宅会不断升值,存在巨大的盈利空间。

#### 3.2.2 风险防范意识欠缺

多数的地产公司只重视企业的发展前景,而忽略了其发展中面临的潜在经营风险问题,使得很多地产公司在面临经营风险时无能为力,由此造成了很大的经济损失。所以,房地产开发公司也必须对其做好风险管理,以确保其的健康发展。

#### 3.2.3 商品房空置面积较大

通过相关研究表明,当前中国国内商品房空置面积不断在增加,原因主要是一般消费者的实际购房能力受限。第一,如前所述,目前国内的住宅空间结构非常不合理,高档商品房数量较多,但售价却太高,一般市民基本已无力消费。其次,家庭贫富差距大,尽管收入在逐步提高,但实际有不少家庭仍然负担不起房租。这也使得商品房的用地规模仍然相当大<sup>[3]</sup>。在这些前提下,地产开发商也不愿薄利多销,也不压低售价,久之,便形成了地产市场泡沫,极大程度地抑制了地产企业的正常发展。

#### 3.2.4 管理模式存在漏洞

在房地产业发展背景下,相关管理方式及管理效果上仍然欠缺,在管理过程中仍以粗放式管理模式为主,对整体发展造成了消极影响,且大部分中小型企业管理体系与管理模式难以契合项目需求,对房地产业发展造成了阻碍。建筑工程项目管理模式的不完善,导致房地产市场中缺乏行业内部的自我调控,无法建立稳定且正常的市场经济秩序,长此以往则会对房地产企业的成本造成严重影响,所以必须在管理中对此提高关注。

#### 3.2.5 银行不理性的信贷政策

人们的金融观念由原来的储蓄为主转为现在的消费为主。由于按揭消费、超前消费理念越来越得到更多的人们认可,房产信贷成为人们购房的主要方法。按揭信贷政策进入地产行业后,企业的信贷政策由为重融资转向为重费用,由为重经营转向为重资本流动。企业则更偏好于大工程、大信贷领域的投资。而银行信贷政策与消费理想体系都不利于对地产价格的有效调控,同时银

行信贷政策也向国内的经济建设高度倾斜,这也就造成企业在经营房屋贷款中面临着许多困难与潜藏的问题。而当前,国内银行信贷的抵押机制、个人信用体系、房产信息体制和政策调整措施等都存在着较多缺陷,也不利于地产经营的稳定增长。

## 4 推动建筑市场与房地产经济发展的对策

### 4.1 建立高质量的管理体系

建筑市场与房地产经济发展的基础上,若是没有系统的管理制度和管理模式,就会导致各项工作的稳健推动受到直接的影响,建筑工程的稳定发展也会受到制约,导致建筑工程的经营质量降低,不利于经济的稳健发展。为此要想推动建筑市场与房地产经济高质量发展,就要在现有的工作机制下,构建起科学合理的管理制度。另外在建设、管理、营销等各个阶段都要构建起相对个性的管理制度,这样才能全面推动团结协作模式的形成,令建筑市场与房地产经济的发展过程稳定持续。

### 4.2 增强风险防范意识

房地产行业经济要想实现可持续发展,就要求公司必须提高风险防范意识。根据当前房地产业发展的情况我们认识到,公司必须强化内部控制,对公司内有可能产生经营风险的原因做出归纳研究,从而提供防范方法,保证公司的资金合理的分配,提高人们进行经营风险防范的能力,同时也有助于化解资本流出造成的房地产问题,减少房地产业危机对公司经营造成的负面影响,以此推动房地产业务的可持续发展。

### 4.3 完善行业内部的经济制度

建筑行业的高效发展促进了经济收益的提升,而建筑市场与房地产经济工作要想得到稳定的发展,充足的资金支持也是不可或缺的。但是仅仅只依靠资本完全不够,在实现建筑市场与房地产经济的工作过程中,还要对资本进行合理的规划,通过有效的安排,才能压降成本,提升利润。作为政府相关单位也要充分的考虑到这一点,通过鼓励融资、优化现金流管理等多种管理方式,以科学的资金管理模式为基础,这样才能实现经济收益的最大化。

### 4.4 加快优质人员队伍培养

人力资源是整个行业发展的基础,对于各种行业来说,人才都是不可缺少的一部分,尤其对于建筑行业来说,优质人才的需求更是重要。建筑市场与房地产经济要想得到全面的发展,就离不开高质量人才的培养,建筑房地产企业的综合发展中,只有拥有了高质量的技术手段和管理模式,才能提升内部工作效率。为此建筑管理单位在实施人才招聘管理时,就要充分依据当前工作

的现状,例如在现有的企业内部人力资源管理时,可以通过职工的多元化培养模式的构建,大力的实施专业化的培训活动,基于现有的实践操作模式构建,增进员工综合素质。另外还要注重对于多元化人才的培养,让员工可以再多角度发挥自身作用,减少人力资源成本的消耗,提升建筑市场与房地产经济综合能力。

#### 4.5 增进行业创新力培养

技术创新、管理创新都对建筑行业的发展有着积极的影响,为此建筑行业要更加注重技术方面的创新优化,加大技术和人才投资力度。在实施技术创新的过程中,要充分明确自身的目标,要想在建筑行业内部获得一定的地位,就要有属于自己的特点,尤其在技术方面更不能一味的进行模仿,这样就会导致企业在较长的实践内发展能力受到制约。在实施资金分配的过程中,要增进技术方面的支持,明确技术创新目标,全力实施技术突破。另外也要和一些学校或是研究单位之间建立良好的合作关系,吸纳各方的优质人才,为企业的发展和技术的创新提供一定的人才储备。另外也要增进产权意识的养成,对于一些相关的技术手段,要尽快的实现技术的突破,申请专利,保护自身知识产权。

#### 4.6 贯彻住房自住需求的鼓励措施

在房地产经济新趋势下,应更提倡住房自住需求,以缓解生活的困难。长期以来,虽然国内对自住需求也有相应的鼓励措施,但是并没有贯彻始终。这是由于楼市的情况不同,激励措施也有所不同,在楼市低迷时期激励措施力度相应增大,但如果楼市市场出现了回暖,则激励措施力度也相应减少,或者取消。为了应对房产市场的变化,政府需要把对住房自住的激励措施贯彻到底。针对初次购房者,在政策方面也应完善的鼓励举措,包括政策中对房贷成数和利率上的优惠,以及降低部分税收等。而针对二次或三度购房,政策方面如果是以自主为目的,则相应的鼓励措施,以充分调动购房者的主动性。

### 5 新趋势下房地产经济的发展趋势

#### 5.1 房地产市场愈发成熟

通过上述分析可知,新趋势下国内房地产经济发展中还存在许多有待解决的问题,不过由于政府部门的介入,以及宏观调控措施方面的帮助下,可以有效控制此类现象的发生。而且从总体上来说,当前的房地产市场还处在一个蓬勃的成长阶段,这时候如果加以恰当宏观

政策的指导,可以使得房地产市场得以健康成长,逐步推动房地产市场趋向完善。

#### 5.2 房价逐渐趋于稳定

当前国内楼市表现为快速增长的状况,给国内社会民众的正常生产生活带来了不良影响,同时也不利于我国房地产市场的健康发展。在这种背景下,政府部门也开始逐渐意识到了物价持续上升所可能产生的各种负面影响,政府同时也开始实施了各种的国家宏观调控举措以遏制物价的上涨。因此可以预期,由于政府部门国家宏观调控力量的日益增强,未来的物价将有可能将越来越趋于稳定,而且处于一个比较合理的价格范围之内。

#### 5.3 低收入群体住房问题得到解决

在国内房价增速持续增加的背景下,一大批低收入群体面临着巨大的购房压力。尽管能够利用融资政策来相应的减轻企业的部分经济负担,但仍然不得承受过高的价格,以至于住房问题成为未来增长的国内住宅经济增长所必须迫切克服的困难所在<sup>[4]</sup>。根据这种发展情况,有关政府部门将希望能够达到“住有所居”的基本要求,逐步地从购买政策层面面向低收入人群靠近,同时还发展包括共有产权住房、公租房和各种保障性住房。而随着有关政策的相继实施,未来的低收入人群住房问题也将逐渐得以缓解。

#### 结语

建筑与房地产经济是整个国民经济发展中重要的组成部分,期间相关部门需要切实完善管理体制,切实做好房地产的长远发展计划,并为促进住宅和地产公司经营业务的长远发展奠定重要基础。在此过程中,政府有关部门必须根据当前经济低碳的发展背景,认真针对当前建筑和地产行业中存在的人才、技术问题和机制进行相关的改善工作,从而为推动建筑和地产领域的可持续性良好发展,打下了良好基础。

#### 参考文献

- [1]刘增玉.建筑与房地产经济与生态经济的互动性机制研究[J].财经界(学术版),2020(14): 18-19.
- [2]刘嘉龙.现代经济体系中的绿色金融与绿色建筑[N].中国财经报,2020-06-06(2).
- [3]许艳.基于绿色经济理念下建筑与房地产经济可持续发展研究[J].经济研究导刊,2020(16): 156-157.
- [4]宋雪明,李成海.分析建筑与房地产经济及建筑企业发展的趋势[J].居业,2019(12): 172-173.