

基于房地产经济与建筑经济的实践与探索

陆 柳

沂水县房屋征收服务中心 山东 临沂 276400

摘要：房地产经济与建筑经济作为我国市场经济的重要支柱，关系密切且共同发展。其中，房地产经济是指围绕房地产开发、经营过程发生的经济关系和市场行为，建筑经济是指建设领域内关于建设项目的经济方面的预测、决策、实施、分析、评估等活动。这两种经济的长远发展不仅在于遵守行业的发展规则，还在于认识建筑经济与房地产经济管理之间的联系，通过宏观手段进行市场调节，以促进房地产经济与建筑经济的稳定健康发展。

关键词：房地产经济；建筑经济；发展趋势

引言

随着我国社会经济的迅猛发展，人们从简单的满足最基本的居住要求逐渐转变为要求高质量建筑，因此，房地产和建筑行业迅速崛起，而其中存在的问题也逐渐显现出来，房地产与建筑行业经济结构的整体扩大，为国民经济发展奠定了良好基础，因此，必须对其中存在的问题进行有效解决。

1 房地产经济和建筑经济的特点

1.1 房地产经济的特点

房地产经济是指以房地产为核心的一种经济活动，它涉及土地、建筑等很多方面，是一个综合性的行业。在现代市场经济中，房地产经济因为它的重要地位，成为了现代经济中最为活跃、最具活力和创造力的一个领域。1) 周转周期长。房地产项目需要经历很长时间的规划审批、土地拍卖、设计、开发、销售等阶段，其全生命周期可能需要数年或数十年的时间，因此对项目经济价值的评估及投资收益的预测较为困难^[1]。2) 固定资产投资。房地产建设依赖大量的固定资产投资，包括土地收购、房屋建设、基础设施建设等，这些都需要较高的资金投入和长期的资金回报模式。3) 土地供给不足。由于城市化进程的加快以及城区土地资源的限制，土地供给严重不足，导致热点城市的房地产价格居高不下。4) 房地产市场波动性大。由于市场供求与政策变动等因素，房地产市场的价格和销售情况有着较大的波动性，因此投资风险也较高。

1.2 建筑经济的特点

建筑经济是指以建筑为核心的综合性经济活动，包含建筑设计、建筑施工、建筑材料生产、建筑工程管理、住房保障、城市规划等多个方面。建筑经济是一个营利的行业，它的发展和建筑工程质量密切相关。1) 执行周期短。相对于房地产经济，建筑经济项目执行周

期相对较短，一般为数个月或一年左右，因此投资回报周期短，对项目投资整体风险相对较小。2) 劳动力密集。建筑行业主要依赖于人工、材料等劳动密集型资源，因此在短时间内可分配的人力资源和材料资源对项目的进度和质量有着举足轻重的作用。3) 可灵活销售。便于分阶段、分期、分批次销售，给项目的单个投资者部分资金回报的同时降低了投资风险。4) 门槛较低。相较于房地产经济，建筑行业的门槛相对较低，较容易吸引中小企业及个体投资者入市。

2 房地产经济与建筑经济的相互关系

房地产经济与建筑经济不仅在其各自领域内发挥着重要作用，两者之间还有很密切的联系和相互依存的关系。1) 建筑行业是房地产行业的基础。房地产项目的建设需要建筑行业的支撑，建筑行业的恶化会直接影响到房地产经济的发展。因此，建筑行业的发展对于房地产经济的稳定和持续发展具有至关重要的作用。2) 房地产行业对建筑行业供求关系产生重要影响。建筑产品是房地产经济的重要组成部分。房地产对建筑产品的需求决定了建筑行业的供求关系、价格变化以及产业结构等。因此，房地产经济对于建筑行业的发展产生很大影响。3) 房地产行业对建筑行业技术创新有推动作用。建筑行业的技术创新具有重要意义，它对房地产行业的发展产生深远的影响。房地产行业的技术要求对建筑行业具有推动作用，促进建筑行业技术创新，提高建筑行业的综合素质。

3 房地产经济与建筑经济的实践规律

3.1 房地产经济的实践规律

房地产经济是以房地产作为生产和经营对象的经济活动。从实践中不难发现，房地产经济具有以下几条实践规律：1) 土地价格与房价相关性强。土地作为房地产的基础，对房地产经济具有至关重要的地位。在房地产

经济中,土地供需关系的变化会直接影响到房地产市场的行情,因此土地的价格与房价之间存在着相当密切的关系,土地价格的升降趋势会对房价造成很大的影响。

2) 房地产市场波动性较大^[2]。房地产市场的波动性非常大,这是因为房地产市场对政策、经济、社会 and 自身因素的反应非常敏感。政策的变化、经济形势的变化、社会因素的变化等都会对房地产市场造成影响,进而导致房地产市场的波动。

3) 房地产投资周期长。房地产行业投资的周期相对较长,一般来说“房地产开发项目选址、规划、审批等环节,需要花费一定的时间。建筑的施工需要一段时间;房地产销售周期也较长。因此,在投资房地产时需要考虑到这个行业投资周期的特殊性。

4) 房地产市场受供需关系和政策影响大。房地产市场的供需关系与房地产政策对房地产市场的影响非常大。随着人口增长和城市化进程加速,住房需求量逐年增加,导致房价上涨;同时,政府对房地产市场的监管,对购房政策、金融政策等的调整也会对房地产市场造成重要影响。

3.2 建筑经济的实践规律

建筑经济是以建筑活动为基础的经济活动。建筑是支撑经济社会发展的“先决条件”,其实践规律表现在以下几个方面:1) 生产活动直接影响建筑市场。建筑经济中,生产活动对建筑市场的发展影响非常大。由于建筑行业的生产活动具有比较大的规模和投入,因此生产活动的进展与投资水平、技术水平等具有密切的关系。

2) 建筑工程项目信息的不对称。建筑市场本质上是一种信息不对称的市场。建筑工程的实施需要一定的资产投入,但是建设单位不具备对所有可能适用的工程技术进行全面的调查和分析等信息收集途径和资源,因此容易出现信息不对称的局面。

3) 建筑成本对施工周期及投资回报率有影响。建筑经济中,建筑成本对施工周期和投资回报率有着明显的影响。由于建筑行业本质上是一种资产密集型行业,因此建筑成本应该成为一个重要的决策指标。建筑成本的变化会对建筑项目的投资回报产生影响,同时也会对市场诉求产生影响^[3]。

4) 建筑工程质量对市场口碑影响大。建筑工程的质量会对其市场口碑产生很大影响。建筑工程的质量与建筑施工以及后续维护工作密切相关,一个工程的质量问题不仅会导致施工周期的延误,也会影响后续的维护和使用效果。

4 房地产经济和建筑经济发展现状及存在的问题

4.1 房地产经济的发展现状及存在的问题

房地产经济是指房地产开发、交易、服务等活动所构成的经济体系。在中国,房地产经济一直是国家经济

的支柱产业之一。然而,经过多年的高速发展,房地产经济面临着一系列的问题和挑战。

1) 房价过高。房价过高是当前房地产经济面临的首要问题。房价的过快上涨不仅给普通民众带来了沉重的负担,也给整个经济带来了很大的风险。高房价不仅会导致年轻人的“置业难”,还会削弱国内消费需求,影响整个经济的健康发展。

2) 供需失衡。供需失衡是导致房价过高的根本原因。当前,我国的房地产市场供给结构不合理,产品单一、品质不高,无法满足多样化的需求。与此同时,由于财富效应和资产价格上升的预期,需求被过度激发,进一步加剧了供需失衡的状况。

3) 土地财政。土地财政是房地产经济面临的另一个重要问题。地方政府通过土地出售和房地产开发来获取财政收入,这种模式在推动城市化的同时,也带来了土地资源浪费、环境污染等问题。如何摆脱土地财政的依赖,促进房地产经济的可持续发展,是摆在我们面前的重要难题。

4.2 建筑经济的发展现状及存在的问题

建筑经济是指由建筑业主体构成的国民经济部门,其发展状况与房地产经济密切相关。建筑经济的发展在当前也面临着一些挑战和问题。

1) 建筑产业转型升级缓慢。我国建筑业仍然以传统劳动密集型为主导,自动化、智能化技术的应用不足,缺乏核心竞争力。与此同时,建筑产业的产业链条较为完整,但各环节缺乏有效的协同和集成,导致效率不高,资源浪费严重。

2) 建筑工程质量不高。

建筑工程质量不高是当前建筑经济面临的重要问题之一^[1]。一些工程项目存在偷工减料、施工不规范等问题,导致建筑工程的质量无法得到保障,甚至存在安全隐患。这一问题不仅影响了建筑业的声誉,也给相关部门的监管带来了一定的挑战。

3) 环境污染严重。在建筑过程中,会产生大量的废弃物、噪音、扬尘等环境污染问题,对周边环境和居民生活造成了很大的影响。如何降低建筑业的环境污染,实现可持续发展,是建筑经济面临的重要问题。

5 促进房地产经济与建筑经济的协调发展措施

为了有效地促进房地产经济与建筑经济的协调发展,需要在以下几个方面进行实践与探索:

5.1 优化土地资源配

优化土地资源配是促进房地产经济与建筑经济协调发展的基础。政府应加强对土地资源的规划和管控,避免过度依赖土地财政。同时,政府应采取鼓励开发商在城市新区进行开发,以缓解主城区的人口压力。通过科学合理的土地资源配,可以实现城市间的协同

发展。

5.2 推动建筑产业转型升级

推动建筑产业转型升级是促进房地产经济与建筑经济协调发展的关键。建筑产业应积极应用新技术、新材料和新工艺,提高自动化、智能化技术的应用水平。同时,应整合产业链条上的各个环节,提高协同效率和集成度,降低成本,实现资源节约和环境友好型的建筑业发展模式。政府可以通过政策引导和资金支持等手段,加快建筑产业的转型升级进程

5.3 提高建筑工程质量

提高建筑工程质量是促进房地产经济与建筑经济协调发展的保障。政府应加强对建筑工程质量的监管,建立健全质量管理体系和责任追究机制,确保工程质量符合国家标准和规范要求。同时,应加强建筑工程施工过程中的环保措施,减少噪音、扬尘等环境污染问题的产生。通过提高建筑工程质量和管理水平,可以提升建筑经济的整体竞争力。

5.4 发展可持续的房地产经济和建筑经济

发展可持续的房地产经济和建筑经济是促进房地产经济与建筑经济协调发展的长远之计^[2]。在房地产开发和建筑过程中,应注重环境保护和社会责任,实现经济发展和环境保护的良性循环。政府可以通过出台相应的政策和法规,鼓励和支持可持续的房地产项目和建筑项目。同时,可以加强公众教育和宣传,提高公众的环保意识和可持续发展的意识,迎接挑战推动房地产经济与建筑经济的可持续发展。

6 房地产经济与建筑经济的发展趋势

房地产经济与建筑经济是紧密联系的两个领域,它们的发展趋势受到许多因素的影响,包括经济、政策和技术等。本文将从宏观和微观两个方面来分析未来房地产经济与建筑经济的发展趋势。

6.1 宏观层面

1) 向新型城镇化转型。未来的房地产经济和建筑经济将朝着服务新型城镇化的方向发展。中国政府已经提出了实施新型城镇化战略的目标,预计到2030年,中国将实现60%的城市化率。这是一个巨大的市场,需要大量的房地产和建筑服务。2) 共享经济崛起。随着共享经济

的快速崛起,未来的房地产和建筑经济也将发生变化。例如,共享住宿平台如Airbnb正在影响旅游住宿市场,同时也改变了传统酒店的经营模式。此外,共享办公空间也逐渐普及,这将改变传统的写字楼出租市场。3) 可持续发展。未来的房地产和建筑经济将更加注重可持续发展。政府和业界已经开始关注建筑的环保性能和节能性能,同时也逐渐提高了对建筑物绿色认证标准的要求。在未来,这些标准将成为建筑物设计和建造的必要条件。4) 数字化和智能化。数字化和智能化正在成为房地产和建筑经济发展的关键趋势。例如,人工智能、物联网和大数据正在进入不同的房地产领域。在建筑领域,传感器和智能控制系统将成为将来建筑物的核心设备。

6.2 微观层面

1) 城市化发展带动房地产经济。随着城市化的不断发展,人口密度越来越高,城市人口的购房需求会持续增长,这将带动房地产经济的发展。同时,城市化还将推动房地产市场的进一步规模化和精细化^[3]。2) 租赁市场的逐渐兴起。在城市化加速的背景下,租赁市场已经成为房地产市场的一个重要领域。未来几年内,租赁市场将快速发展,尤其是公寓式酒店和长租公寓的大力发展将推动市场占有率的不断提高。3) 各类房地产产品的出现。随着需求的变化,各种类型的房地产产品已经开始涌现。例如,老年公寓、青年公寓、士兵公寓和移民公寓等,各种特色的房地产产品将满足不同人群的需求。

结语

房地产经济和建筑经济是当今社会经济中不可或缺的一部分,在未来的发展中,两者的关系将越来越密切。本文对于这一领域进行了探讨和分析,希望可以给大家提供一些启示,并为大家带来一份基于房地产经济与建筑经济的实践与探索的深度思考。

参考文献

- [1]毕桂玲.关于房地产经济与建筑经济发展的几点思考[J].经济管理文摘,2019(14):1-2.
- [2]万泽微.基于房地产经济与建筑经济的实践与探索[J].城市建设理论研究(电子版),2019(04):207.
- [3]李佳.房地产经济与建筑经济的镜像关系和汲水理论[J].绿色环保建材,2018(08):207+210.