

房地产经济与建筑经济的实践与探索

王义海*

福建省湖盛满建筑工程有限公司 福建 福州 541100

摘要: 在经济发展进程中, 房地产经济与建筑经济都发挥着巨大作用。在经济领域的研究中, 要重视对房地产和建筑经济的对比分析, 从中找到房地产经济与建筑经济之间的联系, 从而为经济建设提供有力依据。文章从房地产经济与建筑经济的关系入手, 分析了加强建筑经济与房地产经济发展的举措, 以供参考。

关键词: 房地产经济; 建筑经济; 行业关系; 实践关系

DOI: <https://doi.org/10.37155/2717-5642-0204-7>

引言

房地产经济和建筑经济在我国经济发展过程中处于支柱性的地位, 是国民经济的主要支撑点, 两者紧密相关, 同时也事关广大百姓的日常生活, 可谓关乎国计民生。但是在建筑领域以及房地产行业的发展过程中, 也存在很多问题, 如炒作化严重、管理标准不统一、相关法律不完善等。这就要求我们立足现状, 重点关注房地产行业与建筑行业的发展规律和特点, 充分发挥国家及相关部门的作用, 规范房地产行业 and 建筑行业的运行, 对市场进行宏观调控, 促进建筑经济以及房地产经济朝着规范化、可持续方向发展。

1 建筑经济与房地产经济的关系

建筑经济和房地产经济, 两者之间联系密切, 是相互促进、共同发展的关系。房地产企业在发展中, 主要以房地产开发、经营、管理以及服务为主, 属于盈利性的经济组织。建筑企业发展中, 需要负责房地产开发后的工程项目建设。当前, 房地产企业大多将项目建设工作外包给有资质的建筑企业, 个别实力强的房地产企业拥有属于自己的房地产销售部门、建筑部门, 在发展中能够结合发展目标, 对项目建设进度、质量、安全等进行严格的控制。房地产企业开发项目立项后, 即可交由建筑企业施工建设, 使得建筑企业正常运转, 并获得相应的资金。在此期间, 建筑企业应严格按照合同要求在规定期限内高质量完成项目建设并交付给房地产企业。只有保证建筑质量达标, 才能使房地产企业在房产销售后赢得良好的口碑, 形成强的市场核心竞争力; 同时, 建筑企业依靠较高的建筑质量、实力, 能够获得更多项目的建造权, 进而实现相互协调发展, 最终达到共赢的目的^[1]。

2 建筑经济与房地产经济中的典型角色

2.1 房地产作为财富或财产

房地产行业之所以具有很高的价值, 主要是因为它象征着财富并具有很高的使用价值。房地产是一种独特的物质财富, 这对于建筑业的发展也至关重要。房地产作为财富或财产的地理位置相对固定, 不同于普通的流通财产, 其具有明显的区域性, 同时受自然因素的影响。因此, 在正常情况下, 除了流通市场, 还应该根据房地产的流通性质增加所有权和使用权。房地产本身是一个巨大的投资问题, 交易量很大。

2.2 房地产作为资本或资产

资本本身就是剩余价值的附加值, 相关人员需要对资产概念进行静态管理, 加强对建筑业务中资本活动的分析, 不断根据市场发展要求增加资本以增加财富, 实现良好的资本自治, 并传达经济活动的基本内涵。在进行资本评估时, 不断回收一些建筑物的部分经济资本, 扣除计算不必要的增值部分的成本, 增加用于评估资产的资本再投资。无论是资本还是资产, 相关人员都必须加深对房地产经济概念的理解, 并通过适当的资产管理和净资产估值进行合理的估值, 以确保资产的价值^[2]。

*通讯作者: 王义海, 男, 汉族, 1974.04.22, 洛阳, 研究生, 经济师, 研究方向: 建筑与房地产经济。

2.3 房地产企业和建筑企业的角色关系

房地产企业、建筑企业各自承担何种角色,以及二者之间的关系,是一个比较复杂的问题。一些规模较大的房地产企业,不仅自身具备营销部门,而且还承担起了进行建筑生产的职能,这类公司能够将这两项职能进行整合。这样的规划设计具有提高经营效率、节约经营成本的重要作用,将房地产资源和建筑资源融合在一起,可以帮助建筑项目争取较短的审批时间,减少与建筑企业之间进行沟通的障碍。而专门的建筑企业则可以与一些具备良好资质的房地产企业进行合作,并获得负责建筑项目施工的机会,以建设高质量的建筑产品为目标对企业进行经营和管理,并通过高质量的建筑产品与相关的房地产企业建立长期、良好的合作关系。

3 房地产经济与建筑经济的现状

积极面对与影响房地产经济发展的因素,如国家政策、人民的经济能力、社会发展情况以及经济的宏观表现等。为了拉动经济整体发展,提升广大人民的生活水平,最近几年,国家在投入方面对房地产经济不断加大,在政策方面业不断支持房地产行业的壮大,促使其成为了国内经济的龙头行业。随着居住需求的水平提升,民众对住宅、办公场地的功能提出了更高、更新的要求,需要房地产行业 and 建筑行业提升自身的专业技术水平。

主要问题:房地产业发展过快,会带来“泡沫经济”,在很多大城市因为政策因素,会出现“炒房”现象,引发房地产业和建筑行业的混乱,在经济金融领域出现了通货膨胀,造成了经济的虚假繁荣。所以坚持“住房不炒”的原则,转变人们对房地产的观念态度,理性地制定住房需求,合理地规划财产分配,并对房地产经济进行有效监管,引导其发展方式转变,使其成为促进我国经济和谐发展的有力环节^[3]。

4 加强建筑经济与房地产经济发展的举措

4.1 顺应市场需求

在经济新常态背景下,无论是建筑行业还是房地产行业,其竞争越来越激烈化,市场环境处于不断变化的状态,因此建筑企业和房地产企业不应故步自封,而是要紧随时代发展潮流,认真分析市场环境变化,不断创新,打造符合市场发展需求的房地产产品,进而提升企业自身核心竞争力。房地产企业在项目立项前,要重视市场调研工作,认真分析市场缺口,准确判断市场消费者需求,以此为基础制定合理化的建筑目标,并制订具备较高针对性和可行性的营销策略,进而实现更加理想的房产销售目标,促进经济效益的提升。建筑企业则要重视对优秀人才的引进与培养,组建高素质、高水平的建筑队伍,并不断进行技术培训创新,切实提高其专业化水平,创新建筑设计与思路,进而建造出更高质量的建筑产品,促进企业市场核心竞争力的提升^[4]。

4.2 建筑绿色化、节能化建设

当前,我国在政策领域,大力倡导建设资源节约型、环境友好型社会,提升资源的利用率,发展绿色经济,表现在建筑和房地产领域,即为建筑的绿色化和节能化。这也是进一步提高建设项目经济收益的必然要求,在这一过程中,建筑施工人员必须要树立节能理念,才能达到节能效果。为促进房地产和建筑行业的健康、绿色、可持续发展,必须为建筑提供充足的绿色节能能源,形成建筑施工过程的绿色化,进而达到保护环境的目的。为了使建设成本控制在合理范围内,建筑企业必须在节能建设技术的运用方面下功夫,只有这样才能体现出绿色施工的效果和成果。要想进一步提升建筑的节能化建设,还可从以下方面对施工过程进行设计规划:第一,增加节能技术的资金投入,并关注资金投入的合理规划,资金是一切经济活动的命脉,有了充足的技术资金,才能加大投入,提升水平;二是对绿色节能建筑盈利能力数据进行详细化比对,加强资金管理,提升资金的利用效率,以提高建设企业的经济效益;第三,加强施工运营过程中的各类设备的管理能力,以节能降耗的理念来达到节能和合理规划项目成本的目的^[5]。

4.3 建筑经济与房地产经济的理论与实践

联系房地产经济和建筑经济之间存在理论联系,为了应对经济波动,财政政策必须在经济萧条期间增加公共投资,以不断促进经济的自动复苏。合理使用理论可以促进房地产经济建设,建筑施工就像钻一口井,要不断提高经济产品的合理性,提高建设的合理性。在正常情况下,不同城市的房地产资源有所不同,主要体现在成本不同和价值不同。建筑物价格应根据区域位置来决定,例如,同样房子的价格在不同地方是不同的。因此,有必要对不同位置的建筑成本与建筑价值进行合理的分析,以实现建筑价值合理分配和管理。如果存在销售不佳的问题,则需要改善区域阶

段的饱和度处理。例如,在翻新旧城区房屋和管理产品的生命周期时,必须遵守某些价值规律,更好地分析成本和价值之间的波动,以及必须提高经济规律的相对稳定性,提高管理效率。房地产经济和建筑经济之间存在一定的理论和实践问题,需要不断改进并通过合理分析房地产的复杂性,简化处理复杂问题。

4.4 加大宏观调控力度

市场经济的虽然有其优越性,但也有失灵的时候,所以国家的宏观调控在市场作用无法有效发挥的时候显得不可或缺。健全国土空间用途管制制度,精准指引国土空间开发建设,将用途管制扩大到所有自然生态空间,通过城乡建设用地规模、用水量等约束性指标及预期性指标的分解传导,思想量化管理,通过国土空间规划基本分区和用途分类实现对每一寸国土空间的精准管控。宏观调控应对房地产市场调节的漏洞进行调节和弥补,同时也是促进房地产经济发展的重要保障。在具体的宏观调控方式上,我们应当出台更为促进的经济政策,同时通过对其他行业发展的调整,通过多个行业牵引,带动整体经济的发展^[6]。

5 结束语

房地产经济与建筑经济是现代社会经济发展的重要支柱,对于房地产和建筑领域而言,由于二者在形式上具有一定的相似性,将两者进行比较,能更好地总结房地产经济和建筑经济的特征和联系,并提升房地产和建筑价值。

参考文献:

- [1]付辉.建筑经济与房地产经济之间的关系[J].住宅与房地产,2021,(9):3-4.
- [2]杨敏捷.房地产经济与建筑经济的实践与探索[J].住宅与房地产,2021,(2):23-24.
- [3]李小燕.房地产经济的可持续发展路径探析[J].工程技术研究,2019,4(16):216-217.
- [4]张岱婧.对我国房地产的思考:基于社会经济热点问题分析[J].福建质量管理,2019,(3):40-41.
- [5]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.
- [6]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