

基于房地产经济与建筑经济的实践研究

彭菲

广州招商房地产有限公司 广东 广州 510000

摘要：由于我国人口数量的急剧增长，加上住房土地改革的不断实施，开发房产已经变成我国社会主义建设中最重要的工作之一，这也是新时期要求的必然反映，在改善人民住房条件的同时，要加强中国的社会主义建设。在实际的房地产业经营发展过程中，受到一些因素的限制，使得房地产业经济管理出现一些问题，从而在一定程度上困扰人们的生活，从而提高了房地产市场的有效管理具体重要的作用。因为房地产企业作为国民经济的重要组成部分，在面临经营风险时必须进行有效避免，以免在市场领域发生严重震荡，从而达到平稳、安全的经营。根据当前宏观经济趋势对房地产企业的持续经营做出分析，以更好地提高我国建筑经济质量。

关键词：房地产经济；建筑经济；实践

在当前我国市场经济蓬勃发展的历史背景下，民众正逐步提高对住房的要求，以达到基本的生产与生活。所以，随着房地产和建筑业的快速增长，地产和建筑业发展结构的总体提升为我们的经济发展打下了良好的基础。因此从认识、实际、技术等几个角度介绍地产和建设二个企业发展之间的联系，并提供了推动两个企业良性关系的思路，意在以全面认识二个关系，促进我国企业的持续发展。

1 房地产经济与建筑经济概述

1.1 房地产经济

房地产投资就是把房地产的生产能力和效益合理、有效组合，对手中已拥有的土地从数量、价值以及前景上加以分析，进而决定土地的使用价值及其未来收益。因此，在商业区兴建写字楼的一小部分的预估价值一般较建设居住区提高很多，而在近郊兴建写字楼就可以大幅度减少一小部分。在地产企业中，我们不但要对地块作出商业价值估计，同时要考虑开发建设、商品交换、合理销售等。简言之，房地产企业正是通过将地块合理利用，将原有价值较差的土地房屋开发成一个既合理又适宜并具有高增值特点的房屋，通过这些房屋的销售与出租获得一定的投资回报，以此带动企业发展壮大。以开发商的视角进行分析是经济投资，把投入房地产业中，经过建设房屋等各种周转和经营活动获取较好的经济效益，然后把取得的利润再次投入，依次进行^[1]。按我们的观点分析是利用租赁或者购买房屋向地产公司提供融资。从市场和政府层面的研究是通过住宅房地产的开发带动与住房需求相关的开发，这种链式反应有利于我国宏观经济的发展，使整个我国的经济能力得以提高，最后利用经济社会发展的增长提升我国的社会影响

力与成长能力，国家也对房地产市场的成长具有控制能力，使房地产经济带在更稳健、更长远的发展道路上。

1.2 建筑经济

建筑经济也叫作工程经济，是对建筑项目进行经济方面的评价活动，其中包括了分析评估、预测、实施等步骤活动的有效进行，它是企业对项目的建筑施工活动中的所有各项施工的费用做出计划，是微观科目的一项。但在目前建设规模逐步增加的新形势下，房屋规模的扩大更加促使我国建设投资的发展，致使建筑行业的分析机构需要继续对建设投资进行全领域、多渠道、全面有效的研究探索，推动我国建设投资领域的不断发展。所以，在房地产业和建筑施工企业经营活动中，一定要顺应双方的经济规则，发挥价格调节作用，促进各方的共同利益^[2]。

2 传统建筑经济的瓶颈和房地产经济的重要性

在改革开放初期，由于建筑业的发展制度比较滞后，人才与资金的制约使得房地产企业无法持续高速发展。尤其是随着工程建设速度的增加，人员的需要越来越大，人员不足是建设企业发展的最大障碍。建设企业如果想达到良性发展，还需要平衡资金效益比，降低资金损失，并积极采用环保手段，增加建设对于环境资源的效益。

虽然房地产企业的成长必然会伴有各类风险，包括企业信用风险上升、征地不当和价格上升等风险，而且企业的高速成长还伴有了金融危机。但是房地产市场的完善能够带来诸多好处，第一，能够给国家带来税收收入^[3]。近年来，房地产业给我国的经济建设带来了大量的财富，这是所有产业中无可比拟的，且经过持续开发，现已产生出各类能够满足不同居住需要和极大提高人民

生活条件的商品房。第二,由于房地产业也创造我国数以万计的工作岗位,初步缓解了城市劳动力困难,同时乡村地带的部分农村剩余劳动力也已得以合理安排,这就给我国的农村劳动力带来了方便,所以房地产业经济在当前经济建设中十分关键。

3 建筑经济与房地产经济之间的关系

3.1 建筑经济与房地产经济相互依存

建筑业是和房地产业密不可分的领域,随着我国的多样化发展,人类对房地产业市场的研究也日益广泛,对研究房地产市场和开发地产市场的要求也日益紧迫。因为我国建设企业的房地市场的性质,它的经营和管理方式无法与建筑企业的活动和房地产业的管理方式配套。综上所述,建筑业和住宅产业是彼此联系的,但又有着各自的生产行为。

建筑公司是建筑产品生产环节中的主要环节,而房地产公司则是建筑产品流通环节中的主要环节。各房地产企业会按照现场的实际状况对项目进行充分的审查,在项目经过审查后,施工单位将严格依照建设标准进行。待建设完工后,房地产企业将从投资需求出发,开展多元化的投资。在这一流程中,房产企业承担的职责十分复杂,企业必须充分利用各类人才来经营和管理优质的房屋服务,经营与管理需要的人才众多^[4]。不同的建筑公司之间有着很明显的区别,不同的建筑公司都是由不同的施工和制造过程所组成的,不过它的技术与管理都是联系在一起的,在我国的发展进程中扮演着关键的地位,也就是说,住宅市场和建筑经济有着密切的关系。建筑业一个重要的特点是建筑制造、交易与消费处于一个独立的网络化体系之中,各个体系都是单独的,却又相互作用。

3.2 房地产经济与建筑经济公司之间的关系

建筑企业和地产行业的关系也比较复杂。许多的地产公司在房地产行业不仅有机会,而且在建筑行业也有自己的机会。同时,在建筑行业领域也有独特的优势。它将是一个高度集成的技术框架,可以很有效的集成每个公司项目和整个企业项目。一方面降低了成本,另一方面又提高公司的运营效率。其中涉及建筑业的和房地产业的方面。项目通过后,您可迅速制定销售方案,您所要做的就是与相关的地产公司商谈,获得具体的方案,进行施工,再按照分工种的项目步骤进行房屋的施工。再根据分工种的工程方法完成建筑物的建筑工程。通过对企业建设的经营与管理工作,从而实现高质量建设商品的产出,同时维护企业的核心经营与管理行为,而在后期的地产销售中,建设公司提供商品的价格

将加入到地产市场里面,通过销售才能达到其利益^[5]。

4 房地产经济与建筑经济发展现状

4.1 积极一面

为促进经济全面发展,提高全体百姓的生活水平,最近几年,随着我国政府在投资领域对发展的房地产业投资不断加强,在政策领域由政府继续扶持地产投资的发展,促使其成为了我国国内经济的龙头行业。随着住房使用的水平提高,人们对居住、办公场所中的设施有了更多、新的要求,因此需要在房产领域和建筑行业中提高自己的技术。上述有利因素促进了房地产业务的迅速成长,并带来了良好的社会效益和经济收益。

4.2 存在问题

很多城市由于受到国家政策干扰,很容易出现了一些“炒房”的现象,也因此导致了在房地产业领域和建筑行业的混乱,在经济金融领域中也出现了通货膨胀,从而造成了对市场经济的错误影响^[6]。所以贯彻“住房不炒”的方针,改变了人们对房产的错误认识态度,合理地提出了居住要求,科学合理地进行了房产配置,并对房产投资活动实施有效控制,使之成为推动国家经济社会和谐发展的有力环节。

5 促进房地产经济与建筑经济发展实践探索

5.1 建筑绿色化、节能化建设

装配式的是指由工厂制造或在施工现场施工的由预先准备建筑物组成的建筑物。该设计方式实现了产品高度的标准化和信息化,有效减少对产品耗材的使用,也降低生产成本,特别是在建筑施工过程中,由于这样能够节约大量钢筋,同时大大减少了现场搅拌带来的垃圾等环境污染,因此在一定程度上提高建筑施工质量,从一定意义上达到施工的绿色、环保。另外,在装配式结构的设计程序中,还采用对建筑结构的精确设计,使建筑构件具备了优异的抗震性能和耐腐蚀性能,且寿命长,免维修,避免了再改造。和传统的建造方法相较,装配式结构具有以下优点:

缩短建筑施工工期,节约施工成本。传统建筑建造施工必须要求所有的建筑材料全部运到施工现场,然后在现场建设,而装配式房屋则需要提前在厂房内制造好建筑物,而后将建造部件送往工程的施工现场,所以房屋部件的制造与实施安装都是单独的重复制造的流程。另外要求建筑工人的熟练度也比较方便,装配式居住建筑的使用能够极大地提高效率,成本,同时又保证了建筑质量。

节约建筑资源。装配式房屋由于可以重复使用建筑建材,利用混凝土等预制构件进行房屋建筑的设计,因

此能够合理地降低材料浪费,同时预制装配式房屋也缩短建筑建材的使用流程,建筑材料废弃物也大大减少,进而实现了建筑节能减排的目标,也表达环保建设的基本思想^[1]。

5.2 循环下经济下的房地产经济

从建筑企业的发展大方向逐渐缩小到了房地产企业的具体状态下,对其建筑产品的生产和流通等各个环节标准进行了体系构建,而在建筑项目完成后则需要进行更多样化的销售活动,以促进房地产行业的迅速发展。而对于该领域,企业必须建立一个相应的整合体系,结合多方资源,真正意义上进行高端的运营模式管理,对于人力资源培养方面必须做好相应专业培训,企业运行管理过程与企业活动有着不可分割的关系。建筑的活动是处于一个整合如一的网络结构系统中,属于循环的系统,在彼此相互依赖、互相独立中实现的循环过程。而在房地产销售过程中,人们对其关注点也往往不是其经济价值含量的问题,而是把注意力转移到了维护成本中,这也就从建筑的其他方面显示出对建筑物经济价值的客观呈现^[2]。

5.3 房地产的基础经济价值

受到地理环境和区位因素的局限,但是为了达到物质的价格财富流动,主要手法则是通过市场的多样化。但是由于对房产的本质状态的认识,其流通重点还是反映在房产所有权与使用权的归属方面,利用最有效技术手段在真正意义上做到了实现房产的价格与财富。建筑经济主要包括了房地产业,房地产是城市建设与经营的重点投入对象,它成为城市现代化发展的重要经济基础,并提供了必要的促进作用,因此有效促进了城市现代化经济发展,但出于其本质因素,在对城市化建筑进行建设的过程中,还必须针对城市现实状况作出相应的考虑。

5.4 健全金融机制

为推动房地产经济和建筑经济的创新发展,应当积极健全和完善金融机制,在不断发展房地产行业的过程中需要有充足的资金,所以若想真正推动行业整体的高质量发展,应当积极构建起更加优质的金融环境。财政部门在对于该类问题进行处理的时候需要立足于多个角

度,从行业发展的具体情况出发,尤其是要加强对于银行贷款的重视,在原有的基础上加大对对其的管理力度。与此同时,其还要结合实际情况对现有的贷款结构进行健全和完善,这样一来便能够在预防风险的基础上达到强化贷款额度管理的效果^[3]。其目的性可以在极大程度上提升贷款的规范化水平,进而在资金层面为房地产业提供充足的保障。其在实际实施过程中能够推动金融市场整体的持续平稳运行,并进一步实现二者的深化发展,高效完成对于各种资金问题的处理工作。与此同时应当不断健全相应的房地产贷款机制,构建起更加科学全面和多元化的体系。在实际进行发展的时候既可以强化对于按揭贷款模式的应用,同时还可以享受到来自政府的各种优惠政策,进而充分同行业发展在资金方面的需求相适应。

结束语

随着我国经济的快速发展,房地产业及其相关的建筑工程行业也在飞速发展。房地产业与人们的生活和工作有着非常密切的关系,关系到人们的日常生活。这就要求我们立足当前形势,重点抓好房地产业和建筑业的标准化建设,推进建筑业的绿色施工和质量监管,加强国家对市场的宏观调控,规范建筑业和房地产业的发展,不断完善保障性住房政策等相关政策法规,促进房地产业和建筑业整体效益的提高。

参考文献

- [1]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(02):23-24.
- [2]孙祺昌.宏观经济条件下装配式和房地产对建筑经济的影响分析[J].财经界,2021(05):9-10.
- [3]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.
- [4]刘新华.供给侧改革背景下建筑经济转型发展研究[J].科技经济市场,2019(12):58-59.
- [5]代晓丽.建筑业发展与建筑经济研究的理性思考[J].大众投资指南,2019(23):242+244.
- [6]袁小英.房地产经济和国民经济波动的影响因素研究[J].时代经贸,2019(29):90-91.