

房地产经济与建筑经济发展的几点思考

朱建涛

范县水利局 河南 濮阳 457500

摘要：本文探讨了建筑经济与房地产经济的关系，并深入分析了我国房地产经济波动的成因，包括供需关系失衡、管理目标不明确、体制不完善、价格波动及建筑经济成本人员素质问题。针对这些问题，提出了强化政策调控、推动行业转型升级、加强信息化建设和建立健全住房保障制度及加强人才培养与引进，提升行业整体素质等新途径，旨在促进房地产经济的稳定健康发展，保障人民群众的基本住房需求。

关键词：房地产经济；建筑经济发展；思考

引言

随着城市化进程的加速，房地产经济作为国民经济的支柱产业，其健康发展对经济社会稳定具有重要意义。房地产经济波动频繁，给市场带来了诸多不确定性。本文旨在探讨建筑经济与房地产经济之间的紧密关系，并深入分析我国房地产经济波动的成因，为探索房地产经济发展的新途径提供理论依据和实践指导。

1 建筑经济与房地产经济的关系

建筑经济与房地产经济之间存在着密不可分的关系。建筑经济作为房地产经济的基础，为房地产项目提供了必要的物质基础和建设保障。房地产项目的开发、建设和运营都依赖于建筑经济的支撑，包括土地开发、建筑设计、施工建设、装修装饰等各个环节。同时，房地产经济也为建筑经济提供了广阔的发展空间 and 市场需求。随着城市化进程的加快和人口增长，房地产市场需求不断增加，推动了建筑经济的快速发展。房地产项目的不断增多，不仅带动了建筑业的繁荣，也促进了相关产业链的发展，如建材、装饰、家具等行业的兴起。此外，建筑经济与房地产经济在发展中也相互促进、相互影响。建筑技术的进步和建筑质量的提高，能够提升房地产项目的品质和竞争力，从而吸引更多的购房者，推动房地产市场的繁荣。而房地产市场的健康发展，也能够为建筑经济提供更多的发展机会和市场需求，促进建筑业的持续发展。因此，建筑经济与房地产经济之间存在着紧密的联系和相互促进的关系，两者共同构成了我国经济发展的重要支柱。

2 我国房地产经济波动的成因

2.1 房地产市场的供需关系

房地产市场的供需关系作为房地产经济波动的核心驱动因素，其复杂性和动态性不容忽视。这一关系不仅直接关联到房价的涨跌，还深刻影响着市场的整体稳定

性和可持续性。从供给方面来看，开发商的投资决策、土地获取成本、建设周期、资金链状况以及市场预期等因素共同作用于房地产市场的供给量。当开发商对市场前景乐观，加大投资力度，加快开发速度时，市场供给量增加；反之，若因政策调控、资金紧张或市场预期不佳，开发速度放缓，供给量则相应减少。需求方面，则受到居民收入水平、人口结构变化、城市化进程、政策导向、购房者心理预期等多重因素的影响。随着居民收入水平的提高和城市化进程的加速，住房需求尤其是刚性需求持续增长。当购房成本过高，超出居民承受能力时，有效需求会受到抑制，导致市场需求下降。供需关系的失衡，无论是供过于求还是求大于供，都会引发市场价格的剧烈波动，进而影响房地产经济的稳定。

2.2 房地产经济管理目标不明确、手段不完善

当前，我国房地产经济管理在政策制定和执行层面存在一些问题。一方面，政策目标缺乏长远性和具体性。政府在制定房地产经济政策时，往往更注重短期调控效果，如抑制房价过快上涨、稳定市场预期等，而缺乏对房地产市场长期发展趋势的深入研究和预判。这导致政策在实施过程中容易出现“一刀切”的情况，难以适应不同地区、不同阶段的市场特点，影响政策效果。另一方面，管理手段不完善，执行力度不够^[1]。当前，我国房地产经济管理手段主要包括土地政策、金融政策、税收政策等，但在实际操作中，这些政策往往难以形成合力，甚至存在相互掣肘的情况。同时，政策执行过程中存在信息不对称、监管不到位等问题，导致政策效果大打折扣。此外，一些地方政府出于经济利益的考虑，可能会在执行政策时打折扣或变通执行，削弱了政策的有效性。

2.3 受房地产价格影响

房地产价格的波动作为房地产经济波动的重要成因

之一，其影响深远且复杂。具体而言，适度的价格上涨不仅能够激发市场活力，吸引国内外投资者的目光，为房地产开发项目注入资金，推动技术创新与产品升级，从而带动整个房地产行业的蓬勃发展。这种增长势头还会辐射至建筑、金融、装修、家具家电等相关产业链，形成良性循环，促进经济多元化增长。当房地产价格以不切实际的速度飙升时，其负面影响便逐渐显现。过高的房价门槛将众多潜在购房者拒之门外，降低了居民的消费能力和生活质量，同时也加剧了社会财富分配的不均。更重要的是，价格的快速上涨往往伴随着投机行为的泛滥，大量资金涌入房地产市场寻求短期暴利，形成资产泡沫。若泡沫破裂，既会导致房价暴跌，还会引发信贷危机、金融机构坏账增加等一系列连锁反应，对整个经济体系造成重创。

2.4 建筑经济成本在人员素质上仍有欠缺

在深入探讨我国房地产经济波动的成因时，建筑经济成本中人员素质方面的欠缺是一个不可忽视的方面。具体而言，这种欠缺主要体现在两个方面：一是专业技能的局限性，二是管理意识的薄弱。首先，建筑经济成本管理需要高度专业化的知识和技能，包括但不限于材料采购的成本控制、施工进度合理安排、以及工程质量与成本的平衡等。然而，当前部分管理人员在这些领域的知识储备和实践经验尚显不足，难以精准把握市场动态，做出科学合理的成本预测和决策，从而导致建筑经济成本的上升，进而影响整个房地产项目的经济效益。其次，管理意识的薄弱也是导致建筑经济成本上升的一个重要原因。一些管理人员缺乏成本意识和效率观念，在项目管理过程中未能充分考虑到成本控制的重要性，或者虽然意识到了但缺乏有效的执行手段。这种管理上的松懈不仅会导致资源的浪费，还会降低项目的整体运营效率，进一步加剧房地产经济的波动。

3 探索房地产经济发展的新途径

3.1 强化政策调控的针对性和有效性

在房地产经济发展的新路径探索中，强化政策调控的针对性和有效性是至关重要的一环。政府作为宏观调控的主体，其政策制定与执行直接影响着房地产市场的稳定与发展。首先，政府应紧密关注市场动态，深入分析市场供需关系、价格走势及消费者行为等关键指标，确保政策制定的科学性和前瞻性。针对市场过热或过冷的不同情况，政府需灵活调整土地供应政策，既要防止土地市场炒作导致的房价飙升，也要避免土地闲置造成的资源浪费。同时，贷款政策和税收政策的精准调控也是关键，通过调节购房者的贷款成本和开发商的税负水

平，可以有效引导市场预期，平衡供需关系^[2]。其次，政府应加强对购房者和开发商的监管力度，严厉打击投机炒房行为。对于购房者，应实施严格的购房资格审核制度，限制非刚需购房者的购买数量，防止投机性需求推高房价。对于开发商，应加强对其开发资质、资金来源、工程质量等方面的监管，确保其合法合规经营，防止烂尾楼等问题的发生。此外，政府还应注重政策执行的连续性和稳定性，避免政策频繁变动给市场带来的不确定性。在政策实施过程中，应加强与市场主体的沟通与交流，及时听取各方意见和反馈，确保政策执行过程中的公平、公正和透明。

3.2 推动房地产行业的转型升级

在新时代背景下，房地产行业的转型升级已成为不可逆转的趋势。为了提升行业的整体素质和竞争力，房地产企业必须积极拥抱变革，加快转型升级的步伐。首先，技术创新和产品研发是房地产企业转型升级的核心驱动力。企业应加大研发投入，利用大数据、云计算、人工智能等先进技术，优化产品设计，提升建筑质量，打造更加智能化、绿色化的居住环境。同时，注重提升服务水平，构建以客户为中心的服务体系，增强客户满意度和忠诚度。其次，推动房地产与金融、科技等行业的融合发展，是拓展新业务领域和增长点的重要途径。房地产企业应积极探索与金融机构的合作模式，创新融资渠道，降低融资成本，为项目开发提供有力的资金支持。同时，加强与科技企业的合作，引入智能家居、物联网等先进技术，提升项目的科技含量和附加值。此外，还可以探索与旅游、文化、教育等行业的跨界融合，开发具有特色的房地产项目，满足消费者多元化、个性化的需求。在推动转型升级的过程中，房地产企业还需注重人才培养和团队建设。通过引进和培养高素质的专业人才，构建一支具有创新思维和实践能力的团队，为企业的转型升级提供有力的人才保障。

3.3 加强房地产市场的信息化建设

在房地产经济发展的新征程中，加强市场信息化建设已成为不可或缺的一环。信息化不仅能够显著提升市场管理的效率与精确度，更是推动市场透明化、保障消费者权益的关键力量。首先，建立健全的市场信息系统是信息化建设的基石。这一系统应涵盖房地产市场的各个环节，包括但不限于土地供应、项目开发、房屋销售、物业管理等，实现全链条数据的实时采集与动态更新。通过这一系统，政府可以全面掌握市场动态，为政策制定提供精准的数据支持，确保政策的有效性和针对性。其次，构建高效的数据分析平台是提升决策科学性

的关键。借助大数据分析技术,对市场数据进行深度挖掘与分析,揭示市场运行规律,预测市场发展趋势。这有助于政府及时发现市场潜在问题,提前采取应对措施,有效防范市场风险。同时,数据分析平台还能为房地产企业提供市场洞察,指导其科学决策,优化资源配置。此外,加强市场信息化建设还能有效提升市场透明度,降低信息不对称风险。通过公开透明的信息发布机制,消费者可以更加便捷地获取房地产项目的详细信息,包括价格、质量、服务等方面,从而做出更加理性的购房决策。这不仅有助于保护消费者权益,还能促进市场的公平竞争,推动整个房地产行业的健康发展。

3.4 建立健全的住房保障制度

在探索房地产经济发展的新路径中,建立健全的住房保障制度不仅是社会稳定与和谐的基石,更是实现全体人民住有所居目标的关键举措。这一制度的完善,不仅关乎民生福祉,更是推动房地产经济持续健康发展的内在要求。首先,政府应加大对廉租房和经济适用房的建设与投入力度,确保这些房源能够满足低收入家庭的基本住房需求。通过科学规划、合理布局,确保廉租房和经济适用房的建设既符合城市发展要求,又能够方便居民生活。同时,完善住房租赁市场,建立健全的租赁制度,鼓励和支持社会资本参与住房租赁市场,扩大租赁房源供给,满足不同层次、不同需求的租房群体。其次,构建“先租后买”、“租购并举”的住房消费模式,是适应当前房地产市场形势和人民群众住房需求变化的重要举措。这种模式既能够缓解购房压力,又能够保障居民的基本住房权益。政府应通过政策引导和市场机制,鼓励居民在经济条件允许的情况下,先从租赁市场解决住房问题,待条件成熟后再考虑购房^[1]。此外,针对不同收入家庭实施差异化的住房支持政策,是确保住房保障制度公平、有效的关键。政府应根据居民的收入水平、家庭结构等因素,制定差异化的住房支持政策,确保低收入家庭能够享受到更多的政策优惠和保障,中等收入家庭能够根据自己的实际情况选择合适的住房方式,高收入家庭则主要通过市场解决住房问题。

3.5 加强人才培养与引进,提升行业整体素质

首先,深化校企合作机制,不仅能让学术界的最新研究成果迅速转化为实践应用的动能,还能通过实习实训基地的建设,为学生提供真实的工作场景,培养其解决实际问题的能力,从而为企业输送更多具备扎实理论基础与丰富实践经验的高素质人才。同时,定期举办职业技能培训和进修课程,紧跟行业发展趋势,不断更新从业人员的知识体系,提升专业技能水平,确保团队的专业素养与市场需求保持同步。其次,在全球化背景下,积极拓宽人才引进渠道,通过海外招聘、高端人才引进计划等,吸引具有国际视野、创新思维及丰富经验的国内外专家加入,为房地产经济注入新的活力与灵感。这些人才的加入,不仅能带来先进的管理理念和技术手段,还能促进文化交流与融合,提升企业及行业的国际竞争力。此外,建立健全多元化、差异化的激励机制,包括薪酬激励、职业发展通道、股权激励等,以充分激发人才的创新创造潜能,营造积极向上的工作氛围。通过公平公正的评价体系,确保每位员工的努力都能得到应有的回报与认可,从而构建一支稳定、高效、充满活力的人才队伍,为房地产经济的持续健康发展提供强有力的智力支撑。

结束语

综上所述,我国房地产经济的稳定发展需要政府、企业 and 市场三方面的共同努力。通过完善管理体制、强化政策调控、推动行业转型升级、加强信息化建设和建立健全住房保障制度等措施,我们可以有效应对房地产经济波动带来的挑战,促进房地产市场的健康有序发展。随着政策的不断完善和市场环境的不断优化,我国房地产经济将迎来更加广阔的发展前景。

参考文献

- [1]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.
- [2]焦慧菊.对房地产经济发展的几点思考[N].驻马店日报,2018.10.
- [3]熊秀云.关于我国房地产经济可持续发展战略的几点思考[J].科技经济导刊,2019,27(14):254.