

# 新形势下建筑与房地产经济的发展策略分析

陆小平

鹰潭市国有控股集团有限公司 江西 鹰潭 335000

**摘要：**十九大以来，我国的经济发展模式由高污染、高排放、高能耗模式向绿色、低碳模式转变。而传统的房地产业又是高污染、高能耗的行业，其发展的“绿色、低碳”模式势必会给房地产行业带冲击。为此，在新形势背景下建筑与房地产经济的发展将需要切实基于其中存在的问题进行优化，并需要采取相应的创新策略，以期更好地促进建筑与房地产经济的可持续性发展。文章将对低碳经济新形势下建筑与房地产经济的发展策略进行探究。

**关键词：**低碳经济；建筑；房地产；经济管理；发展策略

## 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 房地产经济和建筑经济概述

### 1.1 房地产经济

房地产经济主要属于人们可以接触到的、可以看到的范围，是将房地产的生产能力与经济效益有效、充分结合，将手中所拥有的土地从地点、优势和发展前景方面进行分析，然后定义土地的开发价值和预估收益。例如，在商业区建造写字楼的商业价值和预估收益一般比建造居民楼高很多，而在郊区建造写字楼就会大量降低商业价值。在房地产经济中，不仅要进行商业价值预估，还要进行生产建造、商业交换、合理售卖等<sup>[1]</sup>。简言之，房地产经济就是通过将土地合理运用、充分开发，将原本价值较低的土地建造开发成一个既合理又实用并且具有高价值性的建筑，通过对建筑的售卖和租借收到相应的经济报酬，从而促进经济发展。从开发商的角度进行思考便是经济投资，将一部分资金投入房地产经济中，通过建造建筑物等一系列周转和运营操作得到更高的经济收益，再将获得的收益继续投资，依次循环。从人们的角度考虑就是通过租借或者购买建筑物为房地产经济提供资金。从国家和政府角度进行思考就是通过房地产经济的发展带动与房地产经济相关的经济，通过链式反应带

动全国经济的增长，让整个国家的经济发展水平得以提升，最后通过经济发展的增长提高国家的社会地位和发展速度，国家也对房地产经济的发展起到掌控作用，将房地产经济推向更稳定、更长远的发展道路上。

### 1.2 建筑经济

建筑经济也被称为工程经济，主要是通过建造建筑获得经济效益。在进行建筑开发决策时，相关企业首先会对地点和将要建造的建筑进行评估，计算建造该建筑大概会消耗的资源 and 资金，预计即将建造的建筑会带来多大的经济收益，考虑是否具有开发价值，然后通过预估值对将要建造的建筑进行经济融资。建筑物越多，对资源的需求和消耗也就越高，为了节省资源和资金，开发者会选择最简便、消耗资源资金最少且最安全的建造方式对建筑进行施工，最后节省下的资源与资金可以继续用于融资，从而促进建筑经济的发展<sup>[2]</sup>。因此，越来越多的学者对建筑经济进行全面且深入的研究，找出更加适用的建筑方法，促进我国建筑经济的长远发展，推动国家经济有力、有序、向好发展。

## 2 建筑经济与房地产经济的发展趋势

### 2.1 建筑生产形态下的房地产

建筑工程是建筑物和工程设施的总称，主要是通过承包的方式展开工程项目建设的，在这一过程中，需要投入非常多的人力、物力、财力。随着人们生活水平的不断提升和审美变化，人们对建筑物的舒适性、安全性、美观性等均提出了更高的要求，这也就增加了建筑施工难度。同时，由于受到人为、环境等多方面因素的影响，建筑生产形态下的房地产行业施工安全隐患更大，安全事故呈现出高发趋势，影响建筑行业发展。此外，建筑行业发展过程中，原材料、劳动力、经济实力等均会对对建筑物质量、安全造成极大的影响。在建筑行业快速发展的背景下，建筑生产形态下的房地产数量、种类较多，在市场经济发展

中占据较大的销售额,房地产销售量受到建筑物质量、服务等多方面因素的影响,两者是成正比关系的。建筑行业快速发展的背景下,建筑装饰、装修等多个行业也同样得到了良好的发展,不仅为建筑行业发展提供了保障,还更好地满足了社会发展应用需求,有利于推动社会经济全面发展<sup>[2]</sup>。

## 2.2 建筑经济循环下的房地产

无论任何时期,建筑经济发展均要和当前市场经济发展相一致,因此建筑企业在发展过程中,应从宏观角度入手做好发展趋向分析工作,确定宏观发展方向,并结合市场经济环境动态化调整自身发展状态,构建科学完善的发展体系,积极做好产品生产及流通等环节的优化工作。工程项目建设完成后,应对房产销售活动进行合理规划,采用多样化的销售模式,推动房地产经济增长。在此期间,应树立全新的发展理念,将绿色、循环、可持续发展理念融入房地产行业发展中,构建循环发展体系,促使建筑经济与房地产经济相互依靠、相互循环发展。在房地产销售过程中,应做好对成本的维护工作;在建筑建设中,应充分体现建筑物经济价值,提升房地产销售业绩,促进房地产经济发展与提升。

## 3 房地产经济发展现状

### 3.1 资源没有得到充分利用

随着各行各业的发展,各种资源的作用也越大。在房地产业的发展中,由于不能充分、高效地使用资源,造成了大量的资源浪费。与此同时,由于许多房地产开发项目没有做好相应的规划,各部门之间的交流也不到位,制约着当地的经济的发展<sup>[3]</sup>。

### 3.2 城市建设与房地产行业发展不协调

城市基础设施是一个国家的经济发展的基本条件,二者是紧密联系在一起的。目前,房地产业投资比例高,规模大,建筑设计千篇一律,缺乏对本地城市文化的独特认同感,这使得城市化进程受到一定的阻碍。因此,如何协调好城市建设和房地产业的发展是具有必要性的。

### 3.3 风险防范意识欠缺

大多数的房地产企业只关注自身的发展,却忽视了其发展中存在的潜在风险问题,导致许多房地产切继在面对风险时束手无策,从而导致了巨大的损失。因此,房地产开发企业将需要对其进行风险控制,以保证其健康发展。

## 4 促进房地产经济与建筑经济发展的措施

### 4.1 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<sup>[4]</sup>。

### 4.2 提升资源利用率

在房地产项目工程开发过程中需要做好前期准备工作,结合房地产企业实际情况切实落实准备工作的各项要求。比如,房地产开发企业需要做好市场调研、项目造价预算、建设方案等工作。企业需要实时跟进该地区房地产市场的变化,掌握市场中的实际需求,做好价值评估工作,由专业人士分析该项目工程的可行性,充分了解项目工程开发过程中会遇到的风险,做好风险评估并提出规避措施。作为房地产开发企业需要严格测算整个项目工程的造价,合理划分项目工程各个环节的成本控制,并好好详细的成本计划,保证进行后续的工程管理工作可以有足够的使用资金,从而实现企业经济效益的最大化。房地产开发企业应该制定符合标准、科学合理的项目工程建设方案,注重房地产项目的功能性以及工程质量,签订准确详细的施工合同,以及与施工企业进行沟通,避免后续出现不必要的纠纷和不必要的资源损耗。

### 4.3 强化税务规划力度

基于建筑企业纳税总额大,涉及税种广的特点,可以得出房建筑工程企业税负较为严重。因此,很有必要对建筑企业进行纳税规划帮助建筑企业重现生机与活力。税务费用规划管理广泛是指我国企业在合法的经济条件下,利用国家税法的有关规定,为了使企业的各项税务费用支出的总额降低或者减少从而进行一系列的税务规划管理行为。这些管理行为主要可以分为前期战略规划和企业运营成本规划两大阶段,前期战略规划主要是如何选择适合企业的运营组织管理形式,运营成本规划则主要是通过帮助运营企业不断增加运营成本费用以并减少企业利润从而最终达到有效降低企业税收。房建筑工程企业所涉及的税种门类较多,范围较广,只有有效进行税务筹划工作,才能保证建筑企业重现生机与活力<sup>[5]</sup>。对建筑企业进行税务筹划是财务管理部门的重要职责所在,也是对建筑企业关

键环节有效控制的重要举措。

结束语：如今社会飞速发展，企业不能被眼前的利益蒙住双眼，在房地产经济和建筑经济增长的同时，也应该对自身出现的问题进行改善，完善相关法律、加快产业和新技术的结合是和发展同等重要的事。只看见眼前的利益并不能让房地产经济和建筑经济发展得更长远，要格外注意房地产经济和建筑经济在发展中的发展途径和方式，既要快速发展也要安全发展。经济发展是长期的事情，不能因为眼前的利益就将发展的未来断送，所以一定要规范房地产经济和建筑经济内部，对法律进行完善，优化智能化服务，让房地产经济和建筑经济发展得更加长久，让房地产经济和建筑经济带领我国其他经济体走向更好的未来。

#### 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]李锦旗.房地产经济与建筑经济的镜像关系和汲水关系[J].商业文化,2021(17):116-117.
- [3]刘欣.《转型期我国房地产经济虚拟性研究:马克思土地资本化理论的视角》:马克思主义土地资本论视角的房地产经济探讨[J].建筑学报,2021(6):123.
- [4]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.
- [5]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.