

房地产经济与建筑经济发展的几点思考

袁静

(河南省新蔡县公共资源交易中心 河南 驻马店 463500)

摘要:在中国城市化建设速度持续提高的大背景下,促进了中国地产经济和建筑经济的高速发展。在当前阶段,地产经济已然形成了支持中国经济高速发展的主要动力。从地产行业的特殊性出发,建设工期一般较长、投资较大、所需要的资源也较多,这就导致了整个产业建设与一般民众的日常生活中形成了很大的相关性。因此,必须从现阶段房地产业经济的实际发展状况入手,对其作出更深入的探讨,以便为未来的发展方向提出更科学合理的指导意见。

关键词: 房地产; 经济; 建筑

引言:近年来,在住宅市场高速增长的背景下,这有效地促进了建材行业的迅速成长,也为中国其他行业的成长提供了相应的契机。通过对二者之间联系规律的深入研究,可以对产业未来的发展方向进行科学合理的展望与谋划,对现阶段的经济方案做出合理的调整,从而提高了产业的成长效率。

一、房地产经济与建筑经济的主要内涵和关系

(一) 内涵

1、房地产经济

房地产业,包括住宅与物业,它是二者的综合体,既是一种客观存在的建筑的物质形式,又是一种相互有关联关系的社会权力行使。从经济学方面来说,即房地产业经济,包括了建筑物的制造、分布、交换和消费过程,即房屋在制造、交换和消费过程中所发生的各种社会经济行为和互相联系的综合体,是由房地产社会生产力和经济生产关系整合后所形成的集合产物。由此可见,房地产业带有商品经济特性,既能带动社会生产发展与经济增长,又可与教学、娱乐、日常生活等密切相关,融基础性、社会性、综合性为一体,是推动经济社会发展整体前进的关键所在。最近几年,我国政府十分重视房地产业投资的开发,并对其加大了政府资源支持,使之成为国内发展的支柱产业,同时也起到了房地产行业缓解就业困难的积极效果^[1]。

2、建筑经济

施工市场经济活动,即与工程建筑项目的具体施工管理相关的各种社会活动,如建筑工程施工中的预测、决定、执行、分析和评价等,这就要求通过专门技术人员的介入,对影响建筑工程施工管理的各种因素加以分析,并根据建筑工程项目的具体设计加以施工。在一般情形下,建筑经济基于工程经济学对工程建设领域的特殊性、理论、方法和宏观现实问题等的指导,这也是建筑行业发展中的重要经济社会现实问题,因此需要由专门人员对建材行业的宏观经济发展主要重大问题加以研究,以探明建材行业经济发展的基本规律,并在此基础上厘清国民经济各要素之间的相互关联关系,为以后建设领域产品技术的改善和效益的提升打下了基础。

(二) 关系

建设企业和地产经济关系密切。地产投资是建设企业的增值表现,随着市场经济发展,建设企业对地产投资的开发

要求逐步提高。建设行业和地产领域之间有穿插,又有独立性,贯穿点表现在房产开发和施工;独立性表现在建材行业主体是建筑材料工业的基础,地产领域的基础主要是地产的流通,建设行业如果不能进行住宅的开发也不能进行住宅经济,地产行业如果没有市场就不能需要建设行业的经济,所以二者联系密切,统一于社会主义国民经济蓬勃发展,并成为重点。

二、房地产经济与建筑经济的现状

关于影响房地产业经济发展的各种因素,如国家有关政策法规、一般民众的资金承受能力、市场经济社会发展状况以及行业的宏观表现等。为推动行业蓬勃发展,进一步提高全体民众的经济生活水平,最近多年,我国政府在投资方面对房地产业资金不断增长,在税务优惠政策方面业政府继续支持了房地产业的蓬勃发展,使得其成了国内经济的重要龙头产业。随着住房需求的水平提高,广大市民对居住、办公场所的服务功能提出了更高、新的要求,因此需要在地产行业和建筑行业进一步提高自己的专有技术。利用上述有利因素也促使地产服务行业不断壮大,因而形成了积极的社会效益和经济收益^[2]。

在地产方面如果发展得太快,就产生了泡沫经济,在一些城市因为经济政策影响,会产生炒房的问题,造成了房地产业方面和建材行业的紊乱,在经济金融方面就产生了通货膨胀,也导致了中国市场经济的虚假繁荣。所以贯彻住宅不炒的方针,彻底改变了我们对房地产业的传统看法,合理地提出了居住要求,并科学合理地进行了房产配置,从而对房地产业市场经济活动实施有效控制,带动其经济模式改革,使之成为推动中国市场经济和谐发展的有利环节。

三、促进房地产经济与建筑经济发展的措施

(一) 加大行业标准化建设

工业标准化建筑对企业提升效益有着很大的意义,促进了整个工业的标准化程度提高和标准化水平。对于建筑企业的工业标准化建筑要求增强建筑物的适用性、可靠性、美观度,提高投资的回报率,等等。所以,对企业而言,实施建筑行业规范化建设是企业实现自身效益提高的主要前提,同时也是企业使之取得最高的效益的重要途径。在当前的建材行业中,建材的质量与供给能力已成为这一领域的关键,因此实行资源合理分配与企业密切合作,已成为推动本行业发

展的一种大趋势，而唯有从这点出发，才将大大提高整个工程的效益与质量，从而推动了整个产业的进步。

（二）建筑绿色化、节能化建设

当前，国家在经济政策方面，正极力推动建设自然资源节省型、环境保护友好型经济，以提高自然资源的有效利用率，从而促进绿色经济，主要体现在城市建设和房地产方面，即为建筑施工的绿色化和节约化。这也是提高建筑工程经济效益的必然条件，在这一进程中，施工企业一定要确立节约观念，才能取得最大节约效益。而为了推动房地产和建筑行业的安全、健康、可持续地发展，就需要向施工企业供给足够的绿色节能能源，以实现施工环境的绿色化，从而实现环保的目的。为将施工成本控制在最适宜范围内，施工企业就需要在节能施工工艺的应用方面下功夫，唯有如此方可反映出绿色施工的作用与成效。如果要更进一步加强施工的节约性管理，就从以下角度对实施阶段加以设计规划：一、加大节能科技的投入；二、要把绿色节能施工盈利的方法加以仔细的比对；三、提高施工运行环境中的各种设施的管理。

（三）加强建筑质量的管理

加大对施工的方案与实施过程的控制能力与监控力度对提升施工的标准化与提高施工组织的效益有着举足轻重的意义。对于建材行业，质量是他们赖以生存的保障，但是要提高他们的效益，必须做好施工的品质控制与监控，必须形成一定的品质控制制度才能确保整个系统的稳定流畅工作。在管理方面，政府有关部门和单位要形成合理的、操作性好的施工安全监管体系，并在强制性的方面强化工程质量认证的流程监管，最大限度地保证项目实施过程中的事故发生，这将是完善施工质量控制的一项不可或缺的内容。合理规范的工程质量管理与工作方法有助于提升施工人员的工作积极性，从而提高整体工程项目的建筑品质。在监管流程中，需要对工程建设状况进行灵活的数据化分析，要精确到每一项数据，而该项工作将有助于研究当前工程建设方案中出现

的问题，从而更有效地加以改造，进而增加了项目的效益，从而提高了项目的效益。另外，监理单位在开展质量监督工作中，对监理单位的工程施工中的质量控制任务也要明确。总之，在实施过程中，保证各个环节的实施中都有严格明确的制度规定。如此可以提高项目的效益。

（四）加大宏观调控力度

市场的功能虽然有其优势，但也有失效的时候，所以国家的土地宏观调控措施在市场功能无法有效实现的时期就显得可有可无。透过完善土地空间使用管理体系，透过精准指导土地空间开发利用与工程建设，把空间使用监管范围拓展至整个城市自然会环境与生态空间范围，透过对城乡建设用地面积、用水量等约束性指标和可预测性目标的分解引导，统一思想定量监管，透过利用土地空间规划基本分区和合理使用分类，进行对每一寸土地空间的精确监管。土地宏观调控措施对于地产业在社会主义市场经济控制的漏洞加以调整与补充，同时也是推动地产业发展的保证。在具体实施的宏观调控方式上，我们还需要制定更为促进的宏观经济政策，需要进行对其他产业发展的调节，并利用多种产业牵引，促进整个国民经济的发展。

结语：总的来说，在过去的一段时间内，中国的房地产市场出现了快速增长的态势。通过几年的努力，已经出现了比较稳定的增长局面。经过全国层面相关方针政策的有力调控，必然可以促进房地产市场的继续繁荣发展。

参考文献

- [1]谢裕初. 房地产经济与建筑经济的关系研究[J]. 投资与合作, 2021(09):69-70.
- [2]咎晨侠. 建筑经济与房地产经济的发展趋势及相关举措[J]. 住宅与房地产, 2021(24):3-4.