

宏观经济条件下装配式和房地产对建筑经济的影响分析

袁静

(河南省新蔡县公共资源交易中心 河南 驻马店 463500)

摘要:现阶段,世界各地的国民经济建筑蓬勃发展,人民的生存条件也在日益改善,基于此,人类对正常生存与发展的建筑条件需求也越来越大。不过,建筑面积的大幅增长耗费并损失了过多的资源,给世界的总体生态环境造成了非常不利的影 响。因此,怎样能够在满足人们的需要的同时,可以合理有效地使用资源、维护自然环境、降低污染变成了建筑行业的主要 问题。宏观经济环境下装配式建筑这一建筑概念并伴随着新型经济理念诞生在大家的面前。

关键词:宏观经济; 房地产; 建筑

引言:进入二十一世纪之后,商品房屋建筑在国内外建筑市场所占有的份额超过百分之五十,当代建筑领域不但强调施工质量安全性和成本的合理化,还十分重视施工的节能环保性,力求开发绿色建筑,增加施工效益,加快建筑环境的建筑。传统混凝土现浇结构在施工过程中往往会耗费巨大的资金,并伴随着巨大的环境污染,不利环境保护事业。装配式节点设计可以有效解决这一难题,达到绿化的概念,降低建筑废弃物总量,节约能源,增加施工经济效益。本章将简要阐述装配式建筑经济、房地产经济及建筑经济相关概述,全面研究宏观经济条件下装配式和房地产对建筑经济的影响情况。

一、装配式建筑经济、房地产经济及建筑经济相关概述

(一) 装配式建筑经济相关概述

预制装配式建筑经济研究主要指的是在分析、预测建筑领域中,有关建筑经济效益等方面的研究活动。在当前宏观环境的市场经济条件下,由于中国城镇化进程的日益推进和我国对环保意识以及减少能源消耗等方面关注程度的提高,使预制装配式建筑的数量更多,对我国建筑经济效益也产生了更有效地促进效果。而在此过程中,又产生了若干宏观经济问题和管理方面的经济问题等。就目前发展状况分析,由于有关人士缺少对建筑行业经济发展规律性地探讨与总结,也未能做好对建筑行业经济规律的深入研究,从而在推动传统装配式建筑行业经济发展的同时,也产生了各类经济问题。

(二) 房地产经济相关概述

商业和社会经济学的角度看中国房产经济的发展,它不仅仅是经济与社会情况都是建筑和房地产市场的物化形式,换句话说,中国房产经济发展是一种客观性物化形式,但同

时也有可能是法律法规权力的履行。宏观经济政策环境下,在我国房地产行业在国家有关法律法规的大力支持以及各种发展机会下获得了很大的进步,不但克服了人们对于建筑市场需求,也有效改善了我国就业问题,为我们中国人带来了更多就业岗位。但在我国房地产行业经济发展环节中,也出现了一定的房地产风险。因此经济泡沫对中国的建筑经济导致了非常大的损害。一般,绝大多数商品都要经过生产制造、流动性、消费的周期时间,但是由于建筑的特点,不能进行规律性科学合理的流动性,对房地产业建筑而言也不需要流动性周期时间。实质上,人们普遍认为现实中建筑物产权年限运转是建筑新产品的关键运转方法。在经济发展水平相对较高的大城市,房地产行业的快速发展导致了建筑物的通胀,进而形成了巨大社会经济发展难题,对建筑经济导致了巨大伤害^[1]。

(三) 建筑经济相关概述

建筑经济顾名思义就是一座建筑所给个人或企业、国家带来的经济效益。在目前宏观经济政策环境下,在我国建筑业持续发展,不论是建筑经营规模或是建筑总产量都有了很大的发展。这一过程有效推动了在我国建筑经济的发展,但是随着装配式建筑和建筑行业发 展,出现尺寸建筑产品质量问题和经济运营问题,给在我国建筑经济增添了一定的不良影响。因而,相关负责人应研究和发 展建筑销售市场,把它作用落实到装配式建筑和房地产行业,使其合乎现行法律,充分运用建筑市场缓冲作用,以促进装配式建筑和房地产业的融洽发展^[2]。

二、宏观经济条件下装配式和房地产对建筑经济的影响

(一) 参与主体对建筑经济的影响

进行预制装配式建筑工程项目作业,必须进行工程项目

方案设计、工程研发、装配式施工建筑预制件生产、装配式施工、装饰设计等一体化施工,各项作业中有诸多参与主体,各个阶段的主要参与主体也有一定不同,对建筑经济形成的影响也多种多样。这些参加主体主要涉及政府部门、施工公司、建筑施工企业、工程设计公司、监理企业、勘察公司等。另外,预制装配式建筑部件供应方也是主要参加者,在建筑行业链中发挥着不容忽视的作用。但每个参加者所承担的职能、起到的角色都不尽相同,对建筑效益形成的影响也各有不同。从预制装配式建筑产业链体系出发,该产业链体系又可分成上行、中游和下行。当中,上行主体包含建筑工程项目设计开发公司、地产开发商和工程咨询单位。中层则包含装配式建筑部件制造厂商、建筑施工公司和内部装饰企业;而下行则涉及物业管理机构以及消费者等,他们都会对整个建筑经济产生巨大影响。

(二) 生产要素对建筑经济的影响

从装配式建筑工程项目的产出要素分析,主要产出要素有以下七种:第一,产品资源;第二,社会资本;第三,工程技术人员;第四,机械设备;第五,人力资源;第六,建筑材料。第七,设备安装率。装配式工程投资成本主要分为设计成本、原物料成本和机械成本,在整个施工项目作业中,由于上述成本支出比例较大,所以,在建筑项目投资开发过程中,甲方企业应当保证资金投入的足够性,以保持企业财务的正常运转。其次,实现装配式施工建筑项目的成功验收,也离不开政府有关管理,所以,应注意培养政府各个部门人员的管理专业知识,着力做好装配式施工建筑质量管理、时间管理、成本管理、安全管理、工程信息等各类管理工作。与此同时,应注重增强施工人员的职业技能和施工意识,进行相应的职业培训教育。必须强调的是,在装配式的预制构件建筑管理时,必须要由建筑设计公司制定正确的图样,由企业进行成品,作好的质量管理,保证测量的准确性与构造外观的光洁度、平整度和安全性,构件检验通过后方可进行。再次,为保证装配式施工效率,需全面采用BIM信息技术建立完备的施工数据模型,准确获取全面的工程数据,进行相应的处理,统筹全领域的施工数据。此外,还要抓好装配式建筑物等级的划分工作,并管理好安装率。一般来说,设备安装率越高,工程机械化和安装化的程度也越高,但是由于

其施工技术难度和生产成本都会大幅上升,所以,要合理限制设备安装的频率。在装配式施工中,应当注重挑选机器设备,确定设备形式和尺寸符合的标准要求,并管理好设备技术参数,以保证机械设备使用运行的安全与方便,在必要时还应进行机械设备安装工作。

(三) 政策制度对建筑经济的影响

我国人民政府十分重视预制装配式施工效率和经济效益,明确规定在装配式建筑和施工阶段,要谨按因地制宜原则,科学合理设计装配式施工建筑的计划,充分掌握并合理运用标准、政策规范、施工技术标准以及地方规范。在宏观经济背景下,我国针对装配式施工建筑而出台的措施体系可包括三类:一,鼓励性措施;第二,管制型政府。第三,社会性政府。这三个政府的互相影响,使得装配式建筑管理更加科学、合理,建筑效益也有所提升。

(四) 市场对建筑经济的影响

建筑市场不但要对预制装配式建筑的行情作出直接反映,同时还反映了预制装配式建筑的开发情况。利用市场经济推动建筑企业和预制装配式建筑的健康发展,就必须规范市场秩序,严格对预制装配式建筑材料制造企业的监督管理,把握好产品报价,保证质量。其次,应提升建筑施工企业内部人员的专业技能和职业素质,以完善施工现场管理制度。再次,还应注意提高管理咨询机构的服务质量,以便于对企业内部进行更完善的管理咨询。再次,还应注意规范招标投标工作市场管理,以防止建筑企业因为中标条件而有意地压低价格,忽略了成本核算与品质要求。

结语:综上所述,装配式建筑与房地产业领域的发展进程所产生的装配式建筑经济与房地产业发展对中国建筑发展有着巨大的影响意义。所以,有关部门应当正确认识到装配式建筑和地产业务之间的交叉点,对它们加以合理协调,以便推动二者之间和中国房地产市场的良好发展势头。

参考文献:

[1]丁向前.探析房地产对建筑经济的影响——基于宏观经济和装配式建筑[J].中国市场,2022(19):67-69.

[2]郭震,董文东.装配式建筑降本增效影响因素分析及优化方向研究——基于房地产企业视角[J].建筑设计管理,2022,39(04):57-60.