

市场机制对建筑和房地产经济发展的影响探析

车卫利

东明县自然资源和规划局

摘要：建筑和房地产经济是我国社会经济体系中不可缺少的一部分，房地产经济与市场机制有密切的关系，发挥市场机制的调节作用，促进建筑和房地产经济协调发展，对我国经济建设有很大帮助。本文首先分别对建筑市场运行机制、房地产市场运行机制进行详细分析，然后探讨当前建筑和房地产经济发展遇到的问题，最后提出现有市场机制下建筑和房地产经济发展策略。

关键词：市场机制；房地产经济；建筑；行业

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.12.030

随着城市人口数量增多，在城市化建设过程中对于房屋建筑的需求不断增多，房地产市场表现极为活跃，人们对于居住环境、生活品质有了更高的追求，也刺激了建筑和房地产行业发展。市场机制下，建筑和房地产经济呈现出动态化发展，加强对市场机制影响的研究，能够对房地产经济进行宏观调控，促进房地产经济与市场经济协调发展。基于此，加强对市场机制对建筑和房地产经济发展影响的研究具有十分现实的意义。

一、建筑市场运行机制

（一）建筑市场供需关系分析

在建筑市场中，建筑产品交易主要是在业主与施工、设计、工程三方之间开展的交易，这三类交易也共同构成了建筑市场主体，建筑产品交易过程中双方签订合同，在招投标竞争中自然形成建筑产品的价格体系。从建筑产品生产性质来说，其采用预定式生产模式，各环节所有参与者能力以及各主体之间相互影响决定了建筑生产的能力。根据社会性质及规模不同，建筑市场中业主包括个人、企事业单位、政府三个部分，其角色定位为“需求者”；其中，政府为业主的建筑产品通常以公共建筑为主，或者是在国有资源开发与利用环节中的建筑；企事业单位作为业主，通常是为了满足生产或规模扩大投资的建筑产品；而个人业主则多用于个人需要，包括居住、保值升值等需求。

（二）建筑市场运行特征

建筑产品往往涉及的价值额较大，生产周期相对较长，往往工程责任期满才标志着建筑产品交易完成，这也导致建筑产品交易过程漫长，连整个生产过程都属于交易过程的范畴。同时，建筑市场具有明显的地域性特征，不同地域在建筑产品价格、交易规则、合同条款方面也表现不同。建筑行业作为劳动密集型产业，技术成本相对较低，加上很多建筑项目可以独立完成，也让建筑市场内部竞争越来越激烈。另外，建筑市场会受到政策、市场经济波动的影响，但建筑供给能力则受影响较

低，这也导致建筑市场供求关系不平衡。

二、房地产市场运行机制

（一）房地产市场供求关系分析

房地产市场需求包括三种，即生产性、消费性、投资性。其中，生产性需求主要是为满足生产经营而投资的房产资源，需求目的是为了参与和带动生产经营，为社会经济循环起到推动作用；消费性需求则更多是满足居住需求，但由于人们经济条件、需求不同，建筑产品也分为多层住宅、高层住宅、别墅等档次不同的分类；投资性需求指的是利用出租、出售方式获得租金或差价，将建筑产品作为投资商品，根据判断获得投资收益，但会受到房地产经济市场变化的影响。同时，投资性需求可以有效调节房地产市场，避免房地产市场产能过剩。当然，如果出现“炒房”等盲目投资消费的行为，则会导致房地产市场需求旺盛的假象，对房地产经济发展也会造成不利的影响。对房地产市场需求影响因素有很多，包括国民经济水平、资本收益、通货膨胀、利率变化、消费者收入水平等。

而房地产市场供给包括两种形式，包括房地产新开发楼盘、已被购买房屋，前者属于“一手房”，后者属于“二手房”。开发建设用地供应量，对房地产供给量有直接的影响，通过对土地资源控制能够起到调节、控制房地产市场的作用。

（二）房地产市场运行特征

房地产市场运行特征主要体现在：第一，地域性。房地产项目依赖于周边环境，尤其是供求关系、房产价格方面，更是具有明显的地域性特点；第二，周期性波动特点。受到经济发展周期性变化影响，房地产供求关系也存在相应的波动，而房地产具有较长的开发周期，往往会存在一定的滞后特点；第三，市场分层特点。受到地域性差异问题，不同地区、不同消费水平人群对房地产产品档次需求不同，在选择建筑产品中存在较大的差异；第四，多样性。房地产具有不同的交易用途，且交易对象复杂性，交易形式包括出售、出租、转让、抵押、出让等多种形式；第五，风险性。房地产市场运行过程中，会受到市场经济、政策波动的影响，也会受到开发商、施工企业等自身因素影响，容易出现逾期交房风险、财务风险等，同时还应该包括不可抗力所带来的风险。

（三）市场机制对房地产的影响

身处市场经济环境下，房地产行业受到市场波动的影响较大。例如，在全球新型冠状病毒疫情暴发之初，房地产行业受到了较大的影响，很多售楼处关闭，市场

观望情绪较为浓厚，房地产市场销售量大幅度下降，市场调整压力较大。根据相关数据显示：2020年2月1日至15日，40城新房销售面积44.3万平，同比下降86.6%。其中，一线4城销售面积8.8万平，同比下降74.6%；二线16城25.2万平，同比下降86.2%；三四线20城10.4万平，同比下降90.9%。

三、建筑与房地产在社会经济体系中的地位

（一）加强房地产投资能够拉动经济增长

建筑与房地产业在我国社会经济发展中扮演了重要的角色，房地产投资占全国固定资产投资的比重维持在20%以上，尽管经历全球经济危机、疫情全球肆虐，全球经济发展出现一定的衰退，出口外需也有了很大缩减。而我国国内经济发展较为平稳，尤其是城市化建设持续深入，房地产业具有投资、消费双重功能，能够为国民经济发展起到拉动作用，在国民经济体系中的支柱地位越来越高。

（二）房地产业对人们生活质量提升有积极作用

在全面建设小康社会过程中，我国经济实现了稳步提升，也基本上解决了老百姓的温饱问题，人们经济条件得以改善，对生活品质的追求逐渐提高。住房问题与老百姓生活质量提升密切相关，有效改善人们居住环境，促进生活消费，同时还能够拉动多方面产品销售及劳务交换。在满足人们住房需求后，才能够刺激人们的进一步消费，包括家具消费、装潢消费、电器产品、健身娱乐等，对其他产业经济发展也具有一定的推动作用。可以说，房地产业具有综合消费功能，可以为人们生活质量提升创造有利条件，刺激人们进行消费，改善人们生活质量。

四、当前建筑与房地产经济发展存在的不足

（一）房地产泡沫经济造成较大的市场波动

在经济全球化趋势逐渐明朗的今天，尤其是在一带一路等战略指引下，我国与世界各国之间的经济贸易往来逐渐增多，国与国之间联系更加紧密。这种情况，也会带来一些连锁反应，即一国经济危机也会对其他国家造成不同影响。房地产行业具有特殊性，容易受到泡沫经济的影响。在城市化发展过程中，各地房地产价格直线上升，房地产价格与实际价值之间的差距也逐渐增大，进一步扩大了房地产泡沫经济的风险性，且这一风险往往不可避免。同时，金融机构信贷业务中，房地产信贷占有很大比重，如果房地产引发泡沫经济，则会给金融体系带来一系列恶劣的影响；而如果房地产出现资金链断裂问题，则可能对银行金融机构带来影响，也会对市场秩序造成极大的扰乱。

（二）建筑产品价格与价值背离带来的问题

市场经济发展过程中，要求各行各业都能够按照市场经济规律，这样才能保证市场经济稳定发展。任何行业也只有遵循市场发展的客观规律，才能迎合市场发展需求，避免被市场波动所淘汰。当前，国内房地产商品价格一路走高，在房地产创收过程中出现了不同程度

价格与价值背离的问题。尽管这种情况从经济发展规律上是正常的，是围绕其价值在上下波动，与其他产品一样都具有这样的特性。但如果价格与价值出现较大的偏离，即价格过高则会影响消费者的购买力。当前很多一线城市中房地产价格呈现出一路突飞猛进的态势，如果这种价格增长是基于市场供不应求关系规律下形成，则可以认为房地产价格升高合理；但如果是由于过度炒房而导致的房价攀升，则这种房价增长违背了市场经济客观规律，必然会给市场秩序带来严重的影响。在房屋产品定价过程中，未能充分结合市场需求，对房屋价格竞争约束力相对较弱，以至于地产开发商对房产建设、定价之间关系协调不足，很多城市房价迅速上涨，超出了群众的消费水平，也会导致大量房产滞销，出现“鬼楼”、“空楼”等问题。还有一些开发商过于追求价格竞争优势，在房屋质量、功能方面有诸多不适应，导致居住问题出现，也不利于房地产行业的健康发展。

五、建筑与房地产经济在市场机制下协调发展的有效措施

（一）合理限制房地产商品价格

对于建筑与房地产商品价格的合理限制，并非指的是人为打压房价，主要是确保房地产市场中价格与价值相匹配，避免房价过高远远超过房屋的价值，以便于房价供需关系发生极大的变化，严重危害消费者的合法权益；或者房价远远低于房屋的价值，对房地产开发者利益也会造成极大影响。因此，政府相关部门应该做好宏观调控，能够对房地产市场进行进一步规划，针对房产企业各时期经济行为进行评估，全面掌握房地产行业经济行为与市场经济之间的协调程度。对于建筑与房地产经济来说，房价作为最为突出的影响因素，能够对房地产行业各因素产生不同程度影响。加强对房价的限定，能够规范房地产市场，同时起到稳定市场经济的效果。根据市场经济发展规律，规范房产市场，当然也需要考虑到房地产产品地域性的特点，能够通过多元化的手段，包括政策等方式，让房地产商品价格与价值处于相对稳定的平衡机制上。例如，当前很多城市推出了房屋限购政策，在一定程度上取得了阶段性成绩，但仍然需要依靠宏观调控手段进行调节。

此外，政府部门需要采用金融政策、行政政策等方式，通过社会保障性住房建设，通过廉租房、经济适用房等模式，缓解当前城市住房压力，为低收入人群提供住房保障。通过相关方式还能够抑制城市高端住宅项目持续增多的现象，能够对房地产价格进行稳定。要求政府部门落实信息公开，让广大人民群众能够更好的了解房产政策，提供更多了解房产政策、资源信息的渠道。城市发展中，增加保障性住房投资建设比例，提高保障性住房使用效率，协调好城市住房供给。

（二）做好房地产经济金融监管工作

建筑与房地产经济与金融行业有很大关系，采用有效的金融监管手段，能够平稳房地产市场，推动房地产

经济和市场经济协调发展。在房地产开发过程中，房地产企业往往需要通过信贷业务等，相关部门需要对房地产企业开发进程进行监管，金融机构则需要有效监督房地产企业的贷款规模、偿债能力等。房地产企业需要与商业银行之间构建紧密的合作关系，形成常规化的合作机制，严格把控内部信贷业务。通过有效的经济金融监管工作，保证银行等金融机构内部信贷业务有序开展，促进商业银行资金结构能够向着科学化、合理化的方向发展。应该能够从业务模式方面加以藏心，能够打破存货业务经营模式，以便于降低房地产信贷业务风险。

（三）加强对国有土地的管理

土地是房地产开发的基础，没有土地资源建房工作就无从谈起。因此，为了能够保持建筑与房地产市场的和谐与稳定，必须强化对国有土地资源的管理。针对当前很多城市房价迅速发展的问题，地价上升也是其中一项重要的原因。相关部门在对房地产市场科学调控过程中，应该将国有土地资源控制作为其中一项关键内容。通过建立科学有效的制度，尤其是土地开发利用衔接制度，对土地供应流程进行逐步完善，保证土地投放的科学性。同时，应该根据城市建设发展需求，对土地拍卖最高限价，避免土地价格出现不合理的疯长，为房价调控奠定基础。

在市场经济背景下，尤其是城市化建设进程逐渐深入下，必须做好城市土地开发与经营，能够结合建筑及房地产经济情况，合理规划土地资源。发挥房地产相关功能，对公共设施、娱乐场所、旅游休闲场所等进行销售获益，扩展房地产经营收益的范围。实际上，在房地产行业开发过程中必须综合考虑各个因素，避免由于城市用地不科学、不合理，而导致房地产开发效率受到不利影响。例如，必须能够结合地区城市实际情况，对大型旅游长、公园等用地进行合理规划，明确不同场地建筑规模、规划位置等，提高城市用地整体效率。另外，房地产行业作为国民经济支柱型产业，对社会经济稳定有直接的影响，政府部门必须发挥自身调节作用，通过国家层面的宏观调控，对房地产价格进行科学调整，确保其能够符合市场发展规律。当前，单纯依靠炒地皮、炒房产的方式，已经无法满足新时期房地产业发展，政府部门需要能够结合建筑与房地产趋势，能够针对城市短期规划转让土地使用权，而针对城市长期规划，则通过出租办公楼等方式。还需要积极通过各种媒体渠道加强宣传，引导消费者的观念，借助大数据技术等对房地产价格进行监测，建立更加完善的地价公示制度，能够依据房地产情况不同设置符合当地情况的房价预警机制，采用定量与定性结合的言责，实现对房地产市场的有效监管。

（四）加强房地产市场管控

一方面，需要加强对房地产市场的有效管理，能够深入房地产市场，全面掌握相关市场信息，对房地产市场发展有准确的判断，建立有效的房地产市场机制，为

投资者、部门提供相关信息依据，避免出现盲目投资问题。同时，相关部门需要对房地产市场进行有效检测，充分利用大数据技术等手段收集相关信息，建立有效预防机制，为房地产健康稳定发展提供引导；另一方面，应该建立稳定的市场准入制度。应该严格按照相关法律法规制度，对常年没有开发任务、综合实力差且具有不良开发任务的企业，予以降级或注销资质处理，进一步规范房地产市场秩序。

六、建筑和房地产经济未来发展展望

根据市场机制对建筑与房地产经济的影响，结合国内外发展环境，今后我国建筑与房地产经济发展方向展望：第一，国家会进一步开展宏观调控，出台相关的法律法规，构建完善的法律法规体系，对房地产经济进行调控。同时，国家相关部门通过一系列法律法规，推动房地产市场发展稳定性、纯净性，让房地产价格能够处于一个相对理性的区间，也推动我国建筑与房地产经济向着规范化、法制化的方向发展；第二，国内房价会逐渐趋于平稳。近年来，房价整体处于上涨状态，而随着全球疫情暴发，居民消费观念也发生一定的变化，购房者往往抱有观望的态度，也将房地产需求拖入到了疲惫期。预计我国今后房价会得到相应的控制，尤其是按照住房非炒房的原则，让房地产行业进入到一个新的平稳发展时期；第三，随着国内区域化发展、人口变化等因素，国内房产会出现较大的波动，同时也会刺激建筑与房地产经济，让房地产经济更加成熟；第四，持续投入高新技术。长期以来，建筑行业都是劳动密集型产业，技术含量相对较低。但随着新技术、新材料的出现，在未来建筑市场中会引入更多先进的建筑技术，以发展绿色建筑为主，推动建筑产品的更新升级。这表明建筑与房地产经济发展中必须能够持续注入新的科技，加大科技投入，为建筑与房地产行业可持续发展奠定基础。

总结

通过上述分析可知，建筑与房地产经济在我国经济体系中具有举足轻重的地位，且与人们生活息息相关。而对房地产市场发展带来影响的因素有很多，针对当前国内房地产经纪发展整体情况，政府部门必须能够依据行业特点给出及时指导与调控，制定切实可行的长期规划，提高房地产行业的规范性、秩序性，倒逼房地产行业为经济发展做出贡献。

参考文献

- [1]朱佩玲. 财政税收政策对我国房地产市场的影响分析[J]. 商讯. 2020, 21(8): 54-55.
- [2]刘泽文. 计价方式和价格机制对建筑工程的影响分析[J]. 住宅与房地产. 2020, 24(8): 41-42.
- [3]陈玉泉. 房地产经济与市场经济的协调发展分析[J]. 商讯. 2020, 24(9): 38-39.
- [4]魏正元. 土地资源配置对房地产经济市场协调发展的影响研究[J]. 商业观察. 2021, 13(3): 99-101.