

建筑与房地产经济管理的不足与解决措施研究

杨建勇

菏泽市不动产登记交易中心

摘要：随着人们对低碳环保的经济模式越来越重视和认可，房地产经济面临着转型的挑战，要想真正意义上实现经济结构与模式的转型发展，必然需要打破传统的高成本、高能耗的模式。现阶段我国在环保经济的发展方面经验较少，对于低碳经济的有效应用仍然缺乏技术手段支持，所以这也就导致目前的房地产经济管理过于低迷，需要我们对引起足够的重视，敢于实现经济管理模式的创新，不断推动低碳经济与房地产经济的融合。

关键词：房产建筑；经济管理；不足之处；路径措施

【DOI】 10.12254/j.issn.2096-6539.2022.15.044

一、房地产经济管理概述

随着近几年经济的不断进步与发展，我国房地产行业也逐渐发展成熟，进入稳定发展的阶段，对于改善人民群众的生活环境，提高生活质量，促进社会经济发展均有至关重要的作用。但随着房地产经济的高速发展，其所独有的行业特征也逐渐表现出一定的劣势和缺点，各种能源消耗巨大，这也就造成其成本无法得到有效控制，高房价，内部管理混乱，经济泡沫，已经成为房地产市场发展的一个主要障碍。经济管理是指一个企业的经营管理过程。房地产经济管理是指通过对房地产市场进行有效的经营，充分发挥其潜在的经济效益和社会效益。房地产经营是一个涉及国计民生的长期、复杂的社会问题。强化房地产的经济管理，能有效地推动企业的发展，充分反映土地的价值，使房地产的经济发展速度与国民经济的发展速度相适应、协调，从而保证房地产市场的健康发展。

二、新形势下房地产整体发展现状分析

（一）行业发展模式不断发生变化

房地产市场发展要综合考虑多种因素，要时刻关注市场的动态。在目睹了房地产业发展对市场经济发展的推动作用的同时，我们也要意识到，要使房地产企业能够更好地适应当前的发展形势和发展中的问题，必须通过不断的调整和不断的变化来实现自身的可持续发展。随着我国房地产市场的发展，房地产行业的发展速度越来越快，对市场经济的发展起到了积极的推动作用。同时，房地产市场发展速度过快，亦存在着一定的矛盾。房地产企业在发展过程中，如何有效地化解这些问题，是房地产企业必须要做好的规划与调整。举例来说，大城市的住房价格与政府的收入差距仍然很大。如果不能

有效地解决这一问题，就会造成我国城市发展中的住宅空置率持续上升，进而对整个房地产市场的健康发展产生一定的不利影响。

（二）房价上涨的趋势依然比较明显

随着城市化进程的不断推进，城市用地等要素的使用越来越频繁，城市用地的使用率也越来越高，从而使城市的土地资源和使用范围不断缩小。另外，随着我国房地产市场的不断发展，我国的房地产开发商也逐渐认识到了城郊地区的发展。他们在争夺更多的土地资源的同时，也将注意力转移到了城郊的土地使用上。近年来，我国城市周边地区出现了大量的房地产项目，这些都给房地产公司的发展带来了巨大的商机和利益。随着我国经济体制的逐步完善、经济政策的调整、供给结构改革的深入，房地产企业的税负越来越重，房地产投资规模的扩大，房地产投资的增加，必然会带动房地产价格的上扬。这将会对房屋供给和需求产生影响，从而造成不平衡。

三、绿色建筑对房地产经济开发的影响

（一）综合效益分析

绿色建筑精髓在于最大限度地降低我们对自然能量的需求。地球上的能源终有耗尽的一天，因此我们应该节省资源。为了达到无公害、可持续发展，应尽可能地降低建筑对自然环境的冲击。对绿色建筑的社会价值进行综合分析。绿色建筑的前期投资远远超过后期的维修费用，所以要避免前期投入，保证一次完工，降低材料浪费，降低成本，运用科学方法达到节能目的，提高经济效益。

（二）整体寿命周期成本

通过对绿色建筑所创造的经济效益进行分析，可以得出节约能源的结论，绿色建筑经济效益对整体房地产开发的影响和意义深远，围绕着绿色建筑理念的发展方向和绿色建筑的使用寿命，对绿色建设的初期监测和后期项目运营进行合理规划，达到最初的预期目标。要重视对绿色建筑项目的开发，体现出对自然的敬畏和保护，注重绿色建筑的前期发展，才能更好地开展后续工作。

（三）建筑技术经济分析

与传统的建筑技术相比较，绿色建筑在技术、设备、材料等方面都有较高的要求，但能耗较低。当前，中国建设的绿色经济发展水平相对较低，技术水平较高。中国地域广阔，人口众多。南北两个地方由于生活

环境的不同，所住的房屋结构也是不一样的。我们要结合当地的人文环境、气候、地理环境，利用绿色建筑的优点，把自然运用到建筑中，把经济和环保结合起来，这是符合当今的发展趋势。

四、建筑房产经济管理存在的不足分析

（一）经济成本管理理念落后

目前，虽然建筑行业不断助力我国经济的发展，但是有大多数建筑企业仍旧忽视建筑企业成本管理的意义，对其保持无所谓的态度，使得建筑企业内部甚至外部社会对建筑经济成本管理的认识较为落后。在工程尚未开始之前，建筑经济成本管理人员需要事先对工程建设制作一份完整的规划书，内容包含了施工方法的选择、企业投资的总数还有施工管理等。除此之外，还要制作一份专门评估企业风险的计划，从而保证施工人员在施工过程中遇到难题时能够冷静沉着，根据事先制定好的方案和计划迅速解决问题。但是，我国建筑企业对建筑经济成本管理的认识不足，相关管理人员缺乏专业的知识和判断能力，所以无法提前制定完善和科学的计划，不利于提高企业的经济利益，提高了风险发生的可能性。建筑企业的管理者需要改变对建筑经济成本管理的传统看法，改变错误的观念，不能因贪图一时的小利而发生不可挽回的损失。做好建筑经济成本管理工作能够提高工程项目质量，从整体上降低企业成本，降低风险发生的概率，促进企业的长期发展。

（二）房地产经济市场不健全

近年来，地产行业的发展速度过快，发展过程中的遗留问题也无法得以有效处理，在一定程度上阻碍了我国房地产业经济的正常发展。主要表现如下：随着房价逐渐上涨，大量专业的地产人员和企业窥见了行业商机，投资热度空前升温，大量资金大规模流向了住宅市场，由于土地供给不足，使已经建造完毕的住宅数量和建筑价格持续增长，虽然地产企业利润颇丰，但是一般群众的买房压力加大，生存质量也会下降，恶性循环将加速房地产业经济泡沫化。另外，在大批企业人员和专业人士进入地产行业之后，由于地产市场并无规范化的经济管理体系来制约企业人员和投资者，经济管理环境出现了动荡局势，并留下了各种经济管理的隐患。

五、房产建筑经济管理路径与措施

（一）综合管理路径选择

1. 创新房产成本管理理念

在经济发展如此迅速的时代，以往的经济成本管理手段已经渐渐地不再适用于现在的企业发展了，如果企业的管理者还一如既往地使用以往旧的管理手段来对企业经济进行管理的话，必将阻碍企业的发展。企业也应该与时俱进的对建筑成本管理模式进行改革，使其顺应

社会的发展，从而给企业带来更大的收益。想要对成本管理模式进行革新，首先要做的就是提高对建筑企业成本管理的重视程度。首先，企业的管理者在进行项目投标时就要根据项目来对其进行成本演算，项目实施时在针对各个施工环节制定具体计划，从而达到控制成本，为企业节省预算的目标，也为企业争取最大化利益。其次，管理人员需要监视项目施工从投标到结束的各个环节，在工程中贯彻落实成本管理的理念，并且需要对施工环节进行不定时的监工抽查，以此保障建筑项目的质量，将成本管控进行到位。

2. 完善健全房地产市场管理

过去几十年，房地产行业发展存在许多弊端，如果其经营与管理模式不进行创新，那么未来房地产行业的发展，不但不能满足人们日益增长的市场需求，还会给房地产行业造成较大的负面影响。房地产行业须与时俱进、抓住时代发展机遇，针对建筑行业的特殊性建立规章制度；有关行政部门也要充分发挥主体能动性，对房地产市场进行宏观调控，帮助房地产企业进行内部结构优化工作，甚至通过政府经济干预的方法，协助房地产企业形成较健全的房地产业经济管理体系。同时，还必须把绿色环境观念纳入该经济管理体系之中，深入贯彻并落实可持续发展观，帮助房地产行业的工作人员形成良好的环保意识，与低碳经济发展需求相适应。

（二）绿色建筑经济管理手段

绿色建筑区别于传统建筑，其最主要优点就是社会经济性和综合经济效益均高于传统建筑。虽然在此期间，绿色建筑需要大量人才、物力以及资金成本，但在绿色建筑运营后期，造价预算及成本就会降低。在整体绿色建筑中，不仅会有效提升资源利用率，节约资源，还会使造价预算及成本得到有效控制。

1. 设计阶段

在进入绿色建筑工程设计环节时，要采取一定相关措施，有效控制造价预算及成本。在此过程中，需要从两方面入手进行设计，控制造价预算及成本。一方面设计人员需要考察绿色建筑工程场地自然环境以及周边资源，方便对其周围环境进行保护，实施绿色建筑施工，有效规避环境破坏等恶劣影响；另一方面，在进行绿色建筑工程设计时，对设备材料进行研究对比，采用优质绿色的材料进行施工，加强其所用材料的回收利用。除此之外，还应加强制度考核，严格选拔设计人才，保证控制造价预算及成本，同时保障建筑设计质量。可以在降低成本的条件下，保证其功能及质量，相互协调，避免投资失控的发生。

2. 施工阶段

在实际绿色建筑工程进行时，需要加强完善设计管

理工作，加强合理运用绿色建筑工程新技术及新材料，提升绿色建筑品质，做到节约资源，避免浪费的情况，提升资源利用率，顺利实现企业的目标利益。除此之外，加强绿色建筑的工程性能，使绿色建筑寿命增长。满足人们居住、生活、工作条件，既可以节约成本，控制造价预算及成本控制，又可以提升绿色建筑工程收益。

3. 工程决策阶段

绿色建筑工程决策阶段即在建立之前，其工作内容涉及种类较多，如果无法合理考虑并掌控其中的各种影响因素，将会对造价计划和成本管理产生负面影响，所以，在此阶段应该做好其造价计划和成本管理。第一步，对绿色建筑工程的标准和规格作出合理判断，并考察其是否具备可行性，然后将为绿色建筑工程重新展开造价计划；然后，对绿色建设工程进行反复评估，检查其资金运用是否科学合理，使项目的资金能够进行合理使用；最后，强化对员工思维管理，正确对待绿色建筑工程，明白它不同于传统施工。在绿色建筑工程决策阶段，需要从多方面进行考虑，包括自然、经济、文化等因素，并进行相应判定，有效控制造价预算及成本，最终使绿色建筑工程可以全面提升经济效益及环境效益。

（三）装配式建筑经济管理措施

1. 设计阶段

设计阶段是装配式建筑成本控制的关键阶段。装配率作为设计阶段的重要影响指标之一，也是政府推行装配式建筑的主要依据指标，是装配式建筑结构设计的第一步。在当今大力发展装配式建筑的环境下，不同项目应综合考虑其自身特点，制定合理装配方案，设计合理的装配率，杜绝盲目追求过高的装配率导致成本的增加。同时，制定合理拆分构件模块，确定统一的构件尺寸与重量，使构件单元化程度更高，实现构件的标准化设计与构件科学合理拆分，减少设计周期与设计成本。最后，加大对信息技术的应用，精准设计并校验构件连接构造点和空间位置，达到降低设计成本的目的。

2. 生产阶段

政府应健全并完善相关政策落地实施细则，提高建筑企业的参与意愿，扩大装配式建筑的市场需求，促使装配式建筑的生产达到一定的规模，形成规模经济效益。尽管生产规模对成本影响较大，但对单个项目而言，其生产规模是固定的，在此前提下，应优化构件的规格尺寸，统一将构件设计和零件生产序列化，实现模具标准化生产和重复利用，提高模具周转率，降低模具生产费用，使各项资源得到充分利用，大幅降低摊销成本。在生产过程中，不断改进构件的生产工艺，采用新

技术、新工艺，形成系统高效的生产链条，提高装配式建筑生产过程的智能化、机械化水平。

3. 运输阶段

预制构件合理的装载、运输和存储是保证构件运输安装一体化的前提。装配式构件应择优选择适宜运距的预制构件厂，合理规划运输路线，提前了解沿途限高、限行规定，做好路况条件和实际路线勘查，尽量将运输距离控制在较为经济的往返时间内。此外，由于预制构件种类繁多且体积均较大，应根据构件的形状、体积、数量、装卸车荷载和运输路况，合理安排运输车辆、装卸方式，根据安装先后顺序对装载的构件进行科学编码，确定合理的摆放位置，减少构件的二次运输，降低运输过程中的损耗，实现运输成本最优化。

4. 安装阶段

预制构件的吊装过程中，应大力改善吊装技术，利用信息化技术对吊装过程进行模拟演示，制定最优的吊装方案，降低安装难度，严控安装过程。在上岗前，应对项目管理人员、安装作业人员进行岗前培训；上岗期间，定期对工人进行专项考核，提高其技术水平；安装前，严格进行装配式建筑安装技术交底，确定安装工序，督促工人规范施工，提高工人劳动效率。同时，加强构件的保护措施，减少构件破损，严格控制构件的损坏率，在避免工期延误的同时控制成本的大幅增加。

六、结语

在现代经济和社会发展的背景下，房地产行业作为国家经济发展的一个关键环节，为经济社会发展作出了重大贡献。因此，房地产行业有必要深入研究当前形势，加强对房地产经济的严格管理。目前，鉴于社会对低碳经济发展概念的高度重视，要满足相关住房部门更大程度的社会经济发展需求，就必须在经济管理方面作出创新性的举措，并采用更先进的管理办法，从而实现住房部门的绿色转型，而住房产业在实现整个国民经济和谐和稳定发展方面发挥着至关重要的作用。

参考文献

- [1]李琢.我国房地产经济管理存在的问题及其解决策略[J].企业改革与管理,2021(14):21-22.
- [2]陈寿南.房地产经济管理的问题及解决路径[J].内蒙古煤炭经济,2021(13):71-73.
- [3]肖建军.房地产经济管理创新发展解决对策[J].商业文化,2021(14):98-99.
- [4]吴乐天.房地产经济管理存在的问题及应对策略[J].住宅与房地产,2021(05):5-6.
- [5]王巍.我国房地产经济管理面临的问题及对策[J].中国储运,2021(03):183-184.