

建筑经济与房地产经济之间的关系研究

刘建申

驻马店市驿城区园林绿化所

摘要：随着时代的发展，城市化进程的加速，人们对于生活质量的要求越来越高，这就在很大程度上促进了我国建筑经济与房地产经济的快速高效发展。当前，建筑经济和房地产经纪已经成为我国国民经济发展的重要支撑，二者之间相互独立而又相互影响。如何有效促进二者的同步和谐健康发展，是我们当前应当仔细考虑的问题。本文对建筑经济与房地产经济的概念进行了阐述，对建筑企业与房地产企业之间的关系，以及建筑经济与房地产经济之间的关系，进行了分析，对建筑经济与房地产经济发展的优化策略，进行了深入的探讨。

关键词：建筑经济；房地产经纪；关系

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2023.04.078

引言

建筑经济与房地产经济二者作为我国市场经济的两大重要支柱，他们二者之间有着非常密切的联系。其中，房地产经济指的是在房地产开发和经营相关的过程中，所发生的各种经济关系与市场行为。而建筑经济值是在建筑工程项目的建设过程中，对于经济方面的预测、决策、实施、分析与评估等相关活动。为了使建筑经济和房地产经济都得到较好的发展，我们必须要对二者之间的关系进行了解，并通过宏观手段，来对市场进行有效调节，从而促进建筑经济与房地产经济的和谐健康发展，促进社会经济的繁荣发展。

一、建筑经济与房地产经济的概念

（一）房地产经济

房地产经济是一个经济学的术语，它是以房地产为对象，在房地产的生产、分配、流通与消费的过程中，所发生的各种经济关系的总称，包括各种经济活动与条件等，它是房地产生产力与房地产经济关系这两者的有机结合。

房地产经济的性质是由我国社会主义市场经济的本质所决定的，它包括商品性、社会性与所有制结构多元性等方面。其中，商品性是指房地产是作为一种商品而存在的，可以对其进行交易和流通。而社会主义经济的本质特征，也正是商品经济。社会性指的是房地产在整个商品经济体系当中，具有相当的基础性与综合性，它既能够通过住宅以及有关教育、卫生、体育、文化、娱乐等方面的建筑物，来为社会生活提供消费资料，也可以通过为商业生产经营所提供的厂房、办公楼、商店、仓库等方面的生产经营活动，来为社会生产提供基本的要素。所有制结构的多元性指的是房地产经济在所有制

上，是以公有制为主体，多种经济形式并存的方式而存在的。

房地产经济的需求包括生产性需求、消费性需求与投资性需求等方面。对于不同的对象而言，房地产行业所提供的经济效益方式也各不相同。对于房地产的开发商而言，主要使用把资金投入建筑物的建造与后期的周转运营等操作之上，来获得经济效益的增加；对于普通大众而言，主要是通过购买建筑物之后，将其出租出去获取租金，或者待其升值之后将其进行销售，来获得经济利益的增加；而对于国家与政府而言，则主要使用连锁的方式，通过房地产经济的增长来对房地产相关的经济进行带动，促使其得到增长的方式，来使得整个国家或者地区的经济水平获得提高。

（二）建筑经济

建筑经济又被称为工程经济，它是以建筑工程建设过程中的经济规律与生产关系进行主要研究对象。建筑经济的研究目的是为了探究建筑业的发展规律，对各种生产关系进行协调，促使建筑生产技术得到提升，促使建筑业的经济效益获得增长。建筑业是与房地产息息相关的行业，它主要是以建筑物的建设来作为自身经济效益增长的重要方式。在多数建筑工程的开发建设过程当中，都会需要到对其进行评估，对其开发价值进行考量，在此基础之上再决定是否进行经济融资，发展建筑经济。

建筑经济市场当中，建筑即为产品，由于产品的生产周期长，生产过程非常复杂，且其交易过程也会需要较长的时间，因而建筑经济的发展呈现出比较明显的区域性特点。近些年来，我国的城市化进程加快，建筑经济获得了高速的发展，但是于此同时，也出现了各种经济问题，需要我们对对其进行更加多角度与多方向的研究，对建筑经济的发展规律进行进一步探索，以促使建筑经济获得更好的发展。

二、建筑企业与房地产企业之间的关系分析

房地产企业指的就是建筑工程的开发商，他是建筑工程项目的发起人，建筑工程项目的所有权归其所有，项目建设所需的资金由其承担，项目相关的方案设计与报建等工作，均需由其来自行决定与跟进。而建筑企业仅仅是承担了建筑工程项目的施工任务。房地产企业与建筑企业双方通过建立合作关系，签订施工合同，来使得建筑工程得以建设完成。在一些大型的房地产企业当中，房地产企业不但有自己的营销部门，还有建筑生产的能力，其可以将房地产资源与建筑资源进行有效整合，通过科学合理的规划设计，来提升自身的运营效

率,降低自身的运营成本,实现较好的经济效益。而传统的建筑企业,则应当尽可能与房地产企业建立长期良好的合作关系,为其提供优质的建筑产品,促使双方都能够获得良好的经济效益。

三、房地产经济和建筑经济的关系分析

(一) 理论关系

从理论上讲,建筑经济与房地产经济之间有着明显的关联性。建筑经济与房地产经济都是我国社会经济体系中重要组成内容,也都是促进我国经济获得较快发展的重要方式。从房地产经济层面上来看,建筑工程是房地产经济的商品,也是房地产经济的重要基础。是房地产商品是通过建筑企业的建设施工而获得的,所以说,房地产经济的建立与发展是在建筑经济的建立与发展基础之上进行的。在建筑工程项目实践的过程中,会实现劳动力价值的转变,使之成为相应的市场价值。房地产商品在开发工作的基础之上,还会进一步地涉及销售、租金以及物业服务等方面的工作。

在房地产经济当中,建筑工程商品的价格,也就是商品房的价格高低,会在很大程度上影响到房地产的市场状况,因而通过商品房的价格来对房地产市场进行调控,是一种非常重要的手段。房地产经济是社会经济发展的晴雨表,当社会经济发展态势较好的情况之下,商品房的价格就会上涨,而在社会经济发展态势比较低迷的情况下,商品房的价格则会相应下降。通过在社会经济比较低迷的情况下,对商品房的价格进行适当的调控,能够有效发挥政府对于市场经济的调节作用,从而促使房地产市场更加稳健,促使经济市场活动进入良性循环。

(二) 行业关系

房地产业与建筑业两者都是我国社会经济发展建设中的重要基础型产业,也是支柱产业。从实际经济业态上来看,建筑经济与房地产经济二者存在着比较明显的差异,但是从经济性质方面来看,二者却有着明显的关联性。可以说,房地产经济的发展是以建筑经济的发展为基础的,房地产经济又是建筑经济的价值得以实现的重要途径。建筑经济与房地产经济各自有着独立性,但是又存在着很明显的交叉关系。因而,我们必然不能强行把建筑经济与房地产经济二者进行分割开来各自看待,那样将会使得我们对于经济的预测分析非常困难,并会导致使房地产行业 and 建筑行业的发展出现不平衡。所以,我们应当仔细考虑建筑经济与房地产经济二者之间的内在关系,将建筑经济与房地产经济结合起来,探究二者发展之间的内在规律,从而采取措施,促使二者得到协调同步发展。为了使得房地产经济得到较好的发展,我们应当加强对建筑经济发展状况的关注。一方面,我们要尽可能满足房地产经济发展的实际需求,另一方面我们也要对房地产业的存量房市场与增量房市场进行调控,从而使得建筑经济效益和建设成本二者之间

的匹配度得以有效提升。

(三) 实践关系

从建筑经济学的角度而言,其基本内容是建筑劳动生产,建筑工程就是劳动生产率的价值体现。在建筑工程项目的建设实践过程当中,工程项目的规划、设计、施工等环节,都需要以劳动生产的方式来得以实现。在建筑工程项目施工的过程当中,会受到各方面因素的影响,比如供求关系,建筑标准的要求、市场经济的环境等。房地产经济在建筑生产中具有重要的导向性作用,建筑经济必须符合房地产开发项目的有关要求以及相关实施战略,加强生产要素投入以及合理化分配,提升建筑劳动生产经济价值。在建筑经济生产过程中,改进建筑技术、优化建筑生产方法可以对劳动价值产生一定的影响,不仅整体的建筑生产工作效率有所提高,而且建筑生产的整体效益也在同步增长,房地产经济将获得更高经济效益。

房地产开发投资与建筑行业生产总值增长之间呈现出正面影响关系。建筑经济的发展要求在建筑项目方面加强投资,建筑企业应确保足够的投资资金,以确保实现相应的经济目标。同时,建筑经济资金投入力度与建筑人工、建筑材料、建筑机械等多个方面存在密切关联。一般情况下,房地产经济涵盖范围比较广,虽然房地产项目投资中大部分资金将用于项目开发、项目设计以及房地产销售等许多不同的环节,但是更多的房地产资本用于建筑项目。然而,房地产经济在复杂的市场环境影响之下,房地产投资能否很好地实现房地产价值,将受到许多客观因素的影响。所以,在房地产经济实践过程中,房地产经济活动范围相对比较大,把房地产投资作为资本展开科学化管理,能够在投资过程中获得较高的经济回报。随着我国经济市场动态化发展,房地产经济管理也应在科学化管理上更加深入,在项目开发阶段进行适当调整,以适应经济发展形势。

四、建筑经济与房地产经济发展的优化策略

(一) 制定科学策略,满足市场需求

随着时代的发展,我国的市场竞争越来越激烈,在这样的环境之下,房地产与建筑行业都受到了比较大的影响。这就要求相关企业必须要对市场的发展形势进行密切关注,对市场环境的变化情况进行仔细分析,使企业自身的市场竞争力能够得到不断提升,并能够提供真正与市场发展需求相符的建筑产品。对于房地产开发企业而言,在其对新的建筑工程项目进行开发以前,一定要进行全面而深入的市场调研,要对消费者的实际需求进行准确判断,从而对市场缺口进行科学预测,制定出更加科学合理的建筑项目建设目标。另外,通过一系列的调查与分析,还应制定出建筑产品的高效营销策略,确保其营销策略能够与项目的可行性要求相契合,使得建筑企业的经济效益和社会效益都能得到提高。此外,房地产企业和建筑企业都应当加大人才队伍的建设力

度，通过引进专业的高素质人才，并对现有的工作人员进行培养，从整体上，提升企业的核心竞争力，以能够打造出更多优质的建筑产品，为消费者提供出更好的产品服务，在满足市场需求的同时，也能促使自身得到更好的发展。

（二）完善自身经营管理机制，提升运营水平

为了能够使得房地产开发企业和建筑企业获得同步高效发展，我们必须要对建筑工程项目的施工质量进行密切关注与有效控制。这就要求各企业必须要对自身的经营管理机制进行持续性的完善和优化，来使得企业的经营水平获得有效提升。另外，各企业还应当对企业运营的管理方式进行重点创新，对企业内部的激励机制进行不断完善，真正将企业员工的个人利益和企业发展的整体利益进行关联，不断提升企业员工的工作积极性与责任感。另外，企业还应当定期组织员工参与教育培训活动，使得企业的凝聚力获得有效提升，增加员工的工作热情，促进企业的健康快速发展。

（三）做好合同管理工作，优化项目管理流程

为了使得建筑经济与房地产经济获得良好发展，房地产项目需要加强对于建筑工程项目的进度管理、质量管理、成本管理、施工安全管理和施工过程管理，完成项目的经济管理，对项目的投资资金进行科学合理配置，以促进资金更加合理的使用，节约工程项目施工成本，从而提高建筑企业的经济效益。为了对项目资金使用的全过程进行监督，应该根据既定的施工方案，来开展工程项目管理工作，通过合理的控制管理方式，避免资源浪费，严格进行资金管理。项目施工组织管理和工程合同管理，是建筑实施阶段重要管理内容，根据相关经济指标要求、施工标准进行严格项目监督管理。在建筑项目施工阶段实施合同资金计划管理，有必要加强对建设项目经济支出管理和控制，同时加强施工现场签证管理，防止出现工程项目成本超标的情况。近些年来，我国的建筑工程施工技术得到了快速的发展，随着BIM技术在建筑项目中的广泛应用，人工智能、大数据技术等先进化技术手段也逐渐融入建筑工程各行项目管理工作当中。因而，建筑企业可以通过建立项目管理平台，使得企业的数据积累能力和数据分析能力得到不断提升。建筑企业做好合同管理工作，优化项目管理流程，提高管理效率，完善项目进度管理，可以大大提高项目施工效率，并能够缩短施工工期，有助于建筑项目成本管理，有利于促进建筑企业获得更好的发展。

（四）加大监管力度，促使房地产与建筑行业有序发展

为了能够加快我国房地产业和建筑业的发展速度，政府必须加强对于房地产与建筑行业的监督管理。特别是在当前越来越复杂的市场环境之下，房地产企业面临着越来越严峻的问题。这种大环境对于消费者的消费欲望也会产生一定影响，并且对于社会的稳定发展存在消

极影响。目前，房地产行业市场和建筑市场日益扩大，通过加大政府对于房地产与建筑市场的监管力度，实施宏观调控，才能够实现建筑与房地产行业的高质量快速发展。特别是对于系统性工程来说，房地产市场和建筑市场监管工作所涉及的管理部门比较多，各部门应当建立其联合机制，加强各部门之间的交流沟通与协作，不断完善市场监督管理机制，进一步明确监督管理工作的内容以及工作范围，确保各项监督工作能够得以顺利实施。监督管理人员必须发挥组织监管作用，明确自身工作的重要性，对消费者的合法权益进行保护。在房地产市场和建筑市场的监督管理工作中，监管人员的素质水平，将会对监管工作的效果产生非常直接的影响。因而，我们应当努力提高监管人员的职业素质和业务水平，并要深入开展人员监管，杜绝腐败现象的出现。可见，通过加大监管力度，使房地产企业和建筑企业能够更加有序运营，以获得高质量发展，对于一些现存问题要及时进行解决，能够促使房地产经济和建筑经济得以健康高效发展。

结语

综上所述，建筑经济与房地产经济二者作为我国市场经济的两大重要支柱，他们二者之间有着非常密切的联系。本文对建筑经济与房地产经济的概念进行了阐述，对房地产企业与建筑企业之间的关系进行了介绍，对建筑经济与房地产经济之间的关系进行了分析，从理论关系、行业关系和实践关系三个方面进行了阐述。进而，本文又提出了建筑经济与房地产经济发展的优化策略，从制定科学策略，满足市场需求、完善自身经营管理机制，提升运营水平、做好合同管理工作，优化项目管理流程、加大监管力度，促使房地产与建筑行业有序发展等方面，展开了详细的论述，以供相关人士进行借鉴与参考。

参考文献

- [1] 李博. 房地产经济与建筑经济发展的几点思考[J]. 房地产世界, 2022(23): 125-127.
- [2] 陈劲坚. 建筑经济与房地产经济之间的关系分析[J]. 投资与合作, 2022(10): 151-153.
- [3] 邱超禹. 建筑经济与房地产经济关系趋势浅谈[J]. 商业观察, 2022(25): 46-49.
- [4] 秦路华. 分析房地产经济与建筑业之间的相互影响[J]. 活力, 2022(12): 100-102.
- [5] 庞芳. 建筑企业与房地产开发企业的经济关系分析[J]. 中国中小企业, 2022(06): 184-185.
- [6] 沈如焕. 基于房地产经济与建筑经济的实践研究[J]. 低碳世界, 2022, 12(05): 172-174.

作者简介：刘建申（1990年6月），性别：男，籍贯：河南省驻马店，民族：汉，最高学历：本科，现有职称：经济师，研究方向：建筑与房地产经济。