

新形势下建筑与房地产经济的发展策略分析

聂应琴

新县建设工程质量监督定额管理站

[摘要]当前,城市化进程不断加快,城镇人口不断增加,而这也对城市基础设施建设提出了更高的要求。建筑与房地产经济就是在这样的社会背景之中获得了良好的发展机遇,但是,其在发展也面临着一些问题,只有将这些问题妥善解决好,才能使建筑与房地产经济的发展进一步与新时代、新形势相吻合,以期更好地实现房地产行业可持续发展的目标。本文将从建筑与房地产经济的发展现状入手,分析房地产经济在国民经济中的地位,并着重探究房地产经济的影响因素以及房地产产业经济发展策略,为我国大部分地区的建筑与房地产经济的发展提供帮助。

[关键词]建筑与房地产经济;发展;策略

【DOI】10.12252/j.issn.2096-627X.2020.02.545

引言

近年来,房地产经济发展较为迅猛,为国民经济发展提供较大的力量,但是随着房地产市场逐渐趋向稳定以及新冠肺炎疫情的爆发,房地产经济迎来了严峻的挑战。因此,在新形势下,需要放眼全局,从不同层次、不同领域分析当下存在的一系列问题并提出具有针对性的策略,为房地产经济可持续发展提供动力。

1 建筑与房地产经济的发展现状

1.1 房地产经济快速发展

随着经济全球化进程加快、城镇化进程不断推进,房地产经济建设也在不断快速发展着。并且,近年来国家为促进房地产行业的发展也出台了相应的政策,为房地产经济产业链的快速完善提供有力的支持,使房地产企业能够在实际经营中获得更多的利润,同时也带动了与房地产有关的产业的发展,例如建筑材料行业、家具行业等,为社会就业率的提升以及国民收入的提高都形成了一定的助力。但是,由于房地产行业内的监督力度不够强、恶性竞争、房地产行业存在经济泡沫等情况的出现,对房地产行业本身以及群众的日常生活都带来了不利影响。

1.2 资源未得到充分利用

行业自身不断发展的过程中其资源的功能也在不断被挖掘,对于企业来说,只有将资源进一步整合,有效利用当前能够使用的每一份资源,才能获得更多的利益。但是,在房地产行业的发展过程中,其相应的资源并没有被充分的利用起来,资源协同和整合效率较为低下,同时现实生产中不管是人力资源还是建筑材料资源都没有在合理的规划下进行使用,资源的利用情况远远达不到预期效果,自然也无法实现房地产企业经济效益最大化的目标,而这就从一定程度上给国家和社会造成了经济损失。

1.3 城市建设与房地产行业不协调

城市基础建设与国家经济发展之间有着密不可分的关系,但是现阶段房地产行业千篇一律的建筑设计并不能体现当地的风土人情,无法使建筑成为当地与其他城市进行区分的识别体,甚至部分房地产企业直接忽视了房地产建设与当地城市建设之间的协调性,直接阻碍到当地的城市规划,继而导致社会环境受到破坏。此外,部分房地产企业过度开

发当地的土地资源,对当地的生态环境造成了严重的危害,而这种情况不仅无法使房地产企业自身创造更多良性的经济利润,还会产生不良社会氛围,影响到房地产经济的可持续发展^[1]。

1.4 风险防范意识不足

房地产行业商家能够通过房屋建筑工程收获大量的经济利益,与此同时也将承担起更大的风险。但是,目前部分地区的房地产开发商并没有树立良好的风险防范意识,在房屋建筑工程中无法承担起相对应的责任,而这也是当前部分“烂尾楼”产生的重要原因。只有在进行相关项目建设之前做好风险防范工作,才能够确保相关工程建设圆满结束,才能够建设群众们真正想要的建筑房屋,获得更多的经济效益和社会效益。

2 房地产经济在国民经济中的地位

首先,从全国角度来看,房地产行业的发展对于国民经济的发展产生了较好的主导作用,并且房地产行业作为近些年来对城市化发展产生着重要影响力的行业,其已经不只是人们生活中能够直接讨论到的重要的一部分了,更是能够从侧面表现出当前地区经济情况以及社会状况的重要部分,与人们的生活完全关联在一起。其次,受到房屋销售价格、房屋税费、房屋收入利润、建筑费用的制约的房地产市场本身也是作为经济发展中重要支柱而存在的,其在国民经济中占据了相当大的一部分,为国民经济的发展提供重要的动力。再者,房地产经济具有一定的先导性,其作为重要支柱产业已经渗透到国民经济的各个方面,而进一步发展房地产行业也能够为国民经济的健康发展形成积极的导向作用。

3 房地产经济的影响因素

3.1 外部因素

首先,城市化的加速为房地产经济的发展起到重要的推动作用,随着城市规划逐渐完善,城市内土地资源紧缺,老城区的旧房实行改造或者拆迁计划,房地产行业自然能够在这样的过程中获得发展的力量。其次,经济体制改革、财政政策改革、工业政策改革等对于房地产行业的发展也起着重要的影响力,这些相关的政策体制可以直接或者间接的实现国家调控房地产经济的目的,使其能够向着更加合理、科学的方向发展。再者,宏观经济使影响房地产经济发展的关键

性因素,对经济参数以及经济变量进行控制的过程就是为房地产经济可持续发展奠定良好基础的过程,并且当下的房地产行业包含了消费水平、收入水平、产业结构等多种经济因素,而这些因素在推动房地产经纪发展的同时也在为其提供重要的保障作用。

3.2内部因素

首先,供应和需求的冲突,商家进行房地产开发的一个重要原因就是当地有实际住房需求,城镇人口越多,住房需求越大,继而当地的房价也会上升,目前我国的一、二线城市的房价只见涨不见跌的情况就是在这样的供求关系的影响下产生的结果。其次,对资金的需求,房地产开发需要一定规模的投资,只有资金达到了一定的数量才能够为房地产开发提供保障,否则就容易形成制约,限制后续的发展或者在房屋建设过程中出现严重的质量不达标问题,给当地的经济发展以及社会氛围建设都带来不利影响^[2]。

4 房地产产业经济发展的策略

4.1加强企业改革

首先,房地产行业内的企业需要对房地产市场有较为正确的认识,能够明确房地产经济对于国民经济产生的重要作用,继而从公共利益的角度出发企业自身的改革,使房地产经济的社会职能有所发挥出来。其次,房地产行业本身作为一个巨大的产业,需要通过建立明确的企业管理系统来协助企业完成自身的改革方案,从人员的培训和企业文化建设等方面开展相关工作,利用网络完成相关资料的发放以及学习成果的验收,形成严格的工作体系,确保房地产项目的每一个部分都能责任到人,只有这样才能有效保持住企业自身的科学性和合理性,才能够促进房地产经济的可持续发展。再者,房地产企业要积极学习环境保护以及土地资源管理等相关知识,在开展建筑项目的过程中确保不会破坏周围的环境,同时将当地的文化特点等展现在房屋建筑中,使房地产项目的社会效益进一步表现出来。

4.2重视国家调控政策

房地产开发商在开展项目的过程中出现资金短缺的情况是房地产行业内部较常见的情况,同时也是影响到银行风险的一种情况。当前,我国房地产企业在开展融资的过程中会因建筑材料、人工这些较容易在市场价格下产生波动的因素而形成不稳定的经营状态。对此,相关部门需要将自身的职责做到位,积极收集房地产发展的相关内容,并以这些内容为重要的基础资料来对房地产投资项目进行合理管控,同时利用宏观政策调控的方式为房地产企业减少一定的风险,保障房地产经济在良性发展的道路上走得更好。

4.3强化风险防范工作

首先,由于房地产行业本身具有较大的风险性,而这就需要企业对资金以及人员的管理重视起来,尤其是在人员进行相关项目的决策以及执行的过程中都需要进行监管,要确保建筑建设相关材料的质量,做好严格的成本管理的同时

将资金的预算和实际支出都控制在合理范围内,完成关键性资金的使用详细规划方案,一旦出大额度的资金支出就需要进行核查,通过专门负责人进行签字确认的形式来降低资金使用不确定性,尽可能防止出现企业内部舞弊情况。其次,企业要学会使用社会中存在的风险评估机构或者聘用专门的风险预估人员,通过专人来完成风险管理工作,对未知风险进行明确划分并能够在风险出现之前做好预警机制以及应对风险的预备方案,需要注意的风险预估工作不只是在开展项目之前需要做,在企业正常运作的过程中也需要定期开展并不断总结相关经验。

4.4提升资源利用率

首先,企业在开展房地产项目之前要做好前期准备工作,例如开展市场调研、建设方案模拟、周边群众意向调查等工作,掌握当地的房地产市场实际情况并依据实际调查到的资料确定一份明确的工作方案,该方案中除了具体的项目建设意见以外还需要加上建设风险评估以及风险规避的内容,在实际情况的基础上实现资源有效利用的第一步。其次,房地产企业要严格预算建筑项目的造价,对各个工作环节中的成本进行控制,派遣专人与实际施工企业进行沟通交流,避免出现减少资金或原材料浪费的情况,最终圆满完成符合标准且科学合理的项目工程建设任务。再者,资源开发利用相关方面的学者进一步研究当前建筑项目中使用到的材料,探索资源利用的有效方式,将科学的建筑施工方式与材料本身进行结合,以此实现资源最大化利用且施工效果最佳化^[3]。

4.5实现科技创新

新形势下,各行各业都在利用科技实现创新发展、可持续性发展,不断使自身的利益与社会利益结合在一起,继而激发出全新的发展动力。因此,房地产行业的发展也不能离开科技的力量,需要将科技创新作为重要的发展动力,将科技创新理念植入到企业发展的方方面面,使企业内部形成严谨的创新理念意识以及创新工作作风。例如,企业可以定期开展内部员工培训工作,组织员工了解、学习当前重要的科技项目,鼓励员工将自己在培训工作中得出的理念总结出来并与房地产行业建设进行结合,对于做出突出表现的员工实行奖励制度,以此帮助企业内部形成良好的科技创新学习氛围,开拓更多科技与房地产融合的路径,从而加快房地产行业与现实社会情况相契合,加速房地产经济可持续发展道路的建设^[4]。

4.6加强税务规划力度

我国纳税情况中建筑企业的纳税总额较大并且涉及到的税种也较为广泛,而这就意味着建筑企业所承担的税负较重。因此,完善税务情况,强化税务规划的力度是帮助建筑企业产生活力与生机的重要策略。对此,相关部门可以采取积极的应对措施,为房地产企业提供专门的税务咨询途径,帮助企业了解相关内容并且协助企业完成运营组织管理形式

的选择以及后续运营成本的规划,使企业的运营成本费用能够减少但利润没有减少,继而降低企业的整体税收情况。

4.7完善相关工作制度

首先,房地产企业要利用网络平台来满足群众们便捷办理业务的需求,实现有效的网络业务处理工作制度,避免出现异地无法办理业务或者服务大厅办理业务的人员较多而导致群众的相关业务无法及时得到处理的情况,与此同时,业务办理电子化不只是能够有效合理化、简化房地产业务办理相关程序,还能够更好地实现信息资源共享,使群众第一时间掌握当前房地产行业内部的一些信息,并且依照这些进行尽快决定是否要完成以下业务的办理。其次,房地产企业也可以利用互联网来完成建筑项目建设的前期工作,并且通过网络来追踪相关许可证的办理进度,而后续相关许可证办理下来之后相关的信息也可以在网络上查询到,便于相关部门进行监管。再者,有关部门要不断完善房地产行业的监督管理制度,定期发布相关管理办法并且开展调查、检举工作等,对于违反行业规定或存在违法行为的企业进行处理,维护房地产行业发展环境,减少该行业内因恶性竞争而产生的

严重危害社会安定的情况。

结语

综上所述,房地产经济作为我国国民经济中较为重要的一部分,在新形势下需要做到与现实行业发展大方向相契合,同时又必须依照自身的行业环境创造特殊点,减少变革的阻力,而这就各地的政府相关部门以及房地产企业自身做好发展策略规划,将目标放长远,建立明确且科学的发展体系,并打好可持续发展的基础,以此顺利步入良性发展的轨道,为国家、社会以及群众创造更多经济价值。

参考文献

- [1]姜雪莲.新形势下房地产经济持续发展的策略研究[J].企业改革与管理,2019(17):211+224.
- [2]范文娟.新形势下房地产经济可持续发展策略[J].产业创新研究,2019(08):49-50.
- [3]陈彦希.新形势下房地产经济持续发展的策略探析[J].知识经济,2018(22):52+54.
- [4]张月华.探讨新形势下房地产经济持续发展策略[J].商业故事,2018(18):40-41.

(上接第1063页)

效果控制等。在建筑设计前亲自到施工现场了解,并且在施工过程中也要到施工现场进行监督和指导,检查施工工序是否按照实际图纸进行,最大限度的确保施工效果,体现设计意图,打造优质的产品。

3.6建立健全建筑设计与开发的良性互动机制

究其根本,建筑设计和房地产开发都是为了通过提升开发项目的品质来获取共同的经济利益,因此,要想利益最大化,建立健全的建筑设计与房地产开发良性互动机制是必不可缺的。而建立良性互动机制首先要在遵循市场经济变化下,把握市场规律,确定共同利益,并在此基础上建立价值准则。既然作为利益共同体,那么共同利益肯定要高于个人利益,而在经济背景下,用户价值要高于生产价值,社会价值高于利润价值^[5]。其次要在良性互动机制的基础上,成立沟通平台和信任机制,对建筑设计理念进行沟通交流,是满足现代化市场经济需求的根本。因此,建筑设计企业要不断完善内部经营和管理,加强与房地产开发企业的沟通和

交流,通过有效互动实现良性互动,促进经济活动的有序发展。再者,在建筑设计中要强调房地产开发项目的可行性,不断更新设计理念、管理理念,嘴房地产项目的所有环节进行严格控制和监督,提升其开发可行性和操作可行性。

结语

在市场经济下,建筑设计与房地产开发达成合作关系,实现互利共赢不仅是市场发展的必然结果,也是未来发展的必然趋势。在此背景下,建筑设计和房地产开发过程中也面临着各种棘手问题,只有不断进行优化和调整,树立正确的设计理念,采取正当的市场竞争手段,才能促使二者之间建立良性发展机制,实现平稳发展。

参考文献

- [1]曹跃.市场经济下的建筑设计与房地产开发[J].南方建筑,2000(03):21-23.
- [2]钱洪杰.胡晓丽.浅谈我国房地产市场发展及传统文化在现代住宅中的应用[J].地产,2019(20):33-37.