

分析房地产经济与建筑业之间的相互影响

李玮

新县建设工程质量监督定额管理站

【摘要】随着我国房地产市场宏观调控政策的更新，房地产企业投资收益及杠杆率也在逐渐下降。与此同时，为了更好地应对国家宏观政策的调控，房地产企业也在逐渐改变运营模式，以期可以在竞争日益激烈的大环境下站稳脚跟。与此同时，随着我国土地保护资源力度的逐步加大，可供开发的土地资源大幅缩减，在一定程度上给传统运营模式下的房地产企业带来了很大的挑战。我国政府为了更好地解决房价过高的问题，多次出台宏观调控政策，房地产企业也随之改变运营模式。本文主要分析房地产经济与建筑业之间的相互影响。

【关键词】房地产经济；建筑业；关系；经济影响

【DOI】 10.12252/j.issn.2096-627X.2020.03.341

引言

众所周知，合理的资本结构是房地产企业得以稳定运行的有力保障，伴随着越来越高的土地成本，房地产企业也在逐渐面临着更加激烈的竞争压力以及现金流压力。受到经济结构转型进程加快的影响，房地产企业不仅应考虑经济效益以及提升城市化建设水平等方面，还应更多关注房地产经济与建筑业之间的关系，更好地改变运营模式，推动房地产行业进一步发展。因此，本文针对我国国内房地产经济现状及存在问题进行了浅要分析，探讨了房地产经济与建筑业之间的相互影响，提出了房地产经济与建筑业融合发展的路径，以期为房地产经济的更好发展奠定一定理论基础。

1、建筑业的内涵

建筑业属于第二产业，主要包括工程勘察、施工设计、主体建筑及维护等方面，通常情况下，建筑物是其代表产物，而市场容量则是影响建筑业发展的关键因素。由于建筑业涉猎范围较为广泛，大型建筑企业通常承包房地产开发及基础设施建设等大型工程，而小型建筑企业则主要进行装修等子行业，因而容易导致企业规模的差异化。随着我国经济的快速发展，人们对于建筑的需求已不仅仅停留在满足居住方面，而是对居住环境有了更高的要求，这在一定程度上推动了建筑行业的规模化发展。现阶段，建筑业相关企业数量众多，且以小型企业为主。但由于其建筑房屋通常存在一定的差异性，在一定程度上避免了较为激烈的竞争。

2、绿色建筑对房地产经济的影响

2.1影响房地产资本

房地产企业主要的经营目标是利润最大化，为了实现利润最大化，房地产企业就必须对生产成本进行合理的控制。绿色建筑在短期内增加了房地产企业的经营成本，在施工方面，绿色建筑有比较特殊的要求，在一定程度上延长了施工周期，增加了房地产企业的投入；在技术方面，绿色建筑也对技术设备和人才提出了更高的要求，因此房地产企业也需要投入大量资金。然而从长远发展的角度来看，绿色建筑在消费者心中的认同度正在逐年攀升，绿色建筑成本增加可以通过售价或销售量的增长抵消，为房地产企业带来较大的经济收益。

2.2房地产项目可支配资金不足

房地产项目前期所需资金往往较为庞大，尤其是在购置

土地、房屋设计、购买建筑材料与机电设备等方面。多数房企的可自由支配资金并不足以支撑项目期间的负债水平，因此，房地产企业通常需要向各大银行借款。我国早在1997年就放宽了对房地产的融资门槛，房企通过上市、发行债券等方式都可以筹集资金。这也使得我国房地产行业的整体负债率较高，部分企业的负债率甚至超过九成，从而导致银行的金融信用风险不断增高。

2.3影响房地产经济服务

在市场经济背景下，人们对居住环境提出了更高的要求。绿色建筑可以为消费者提供更为舒适的居住环境，同时也是购房者比较关心的问题。绿色建筑主要指在建筑整个寿命周期内，最大限度地节约资源，减少污染和保护环境，促进人与自然的和谐发展，为消费者提供高质量的居住环境。从社会和生活环境方面来看，绿色建筑也是房地产企业主要的服务方向。

3、房地产经济与建筑业融合发展路径

3.1加强绿色施工理念的推广

随着我国科技日新月异的发展，我国建筑工程施工单位也在不断应用先进的网络信息管理技术。现代化管理模式与方法的应用不仅可以助力企业更好地对施工成本进行控制，还可以显著提高建筑管理效率与效果，避免不必要矛盾的发生，助力建筑工程项目顺利进行。与此同时，伴随着全球增温现象的日益严重，为了更好地发展房地产经济，房地产企业应积极顺应时代的发展，大力推动绿色环保建筑的发展。绿色施工通常需要建筑企业合理利用土地、能源等资源，并最大限度地使用环保材料与节能工艺，以此达到节能减排的目的，减少对环境带来的不利影响。

3.2加大绿色建筑宣传，完善法规政策

政府部门要在社会层面加大对绿色建筑宣传力度，让房地产企业和消费者认识到绿色建筑的真正内涵和优点，调动起房地产企业和消费者都参与到建筑节能中去。一些发达国家会出台一系列财税政策来支持绿色建筑发展，我国也应建立健全相关财税政策体系，支持和鼓励绿色建筑的发展。如在政府的经常性预算中增设相关绿色建筑支出项目，具体用于绿色建筑技术开发、宣传节能、推广示范、监管节能等方面；可以在长期国债中适当增加绿色建筑的投入比例；制定绿色建筑减征增值税政策。

3.3 采用先进的技术，整合技术资源

绿色建筑中的环保、节能、绿色等理念都离不开先进的技术支撑，因此房地产企业需要从技术成熟度、材料资源和气候条件等定位绿色建筑的功能，结合实际情况选择符合建筑地的技能材料和技术。在选用建筑材料方面，房地产企业要坚持保护环境和节约能源的基本原则，采用资质认证制度，对各项性能指标进行严格的检测，广泛应用节能绿色材料，充分利用节电节水系统，例如利用延时感应系统、节水水箱等先进设施，广泛应用声控开关、节能灯具等节电相关设施等。在创新技术方面，房地产企业要对节能降耗减排技术进行创新，加大对复合墙体、空心砖、外墙保温、密封、节能窗等技术的开发力度。在整合技术方面，房地产企业需要对现有的技术进行整合，结合绿色建筑的实际需要，将各种不同的节能技术进行有机的整合，只有经过合理的协调才能充分发挥出技术的重要性作用。如在绿色建筑构建过程中，不仅要对新设备、新型材料、新兴技术进行充分利用，还要对再生资源进行充分利用。

3.4 建立起全面、完善、高效的政策体系

就全国而言，由于我国绿色建筑经济的发展时间比较短，相关的经验不足，导致政策制定的跟进并不到位，我国绿色建筑经济还有待进一步发展。比如，我国的环保节能方面的政策出台、执行的时间比较短，实际运用的价值还需要在企业实际的工作中实现进一步的思考与调整。在一些地方的相关的政策法规之中，还没有提到经济激励的问题，政策体系还不够完善，导致相关建筑企业对绿色建筑的热情无法得到充分的发挥。上述政策制度的不健全所产生的问题，严重地限制了我国绿色建筑产业的长期发展，并在一定程度上产生了一些政策方面的障碍。在这个过程中，相关单位要不断地完善和推动政策体系的逐步建立、健全，不断地提高政策的可操作性，并建立与之相适应的评估体系，保证绿色建筑的持续发展。

3.5 建设适应绿色房地产发展的社会体系

全面建设绿色生态发展体系，缓解人口增长和经济发展的矛盾，减轻房地产领域发展的压力。其一，合理规划和建设区域经济，保证社会顺利发展，人口规模、人口结构、人口素质实现全面的改善，避免出现人口超量的问题，降低环境污染和问题影响，避免给环境产生严重的危害。其二，促进绿色消费理念的应用。通过建设城市绿色房地产项目，重视绿色发展理念的应用，提高消费能力和水平。当前我国很多城市的房地产空置率较高，尤其是商业地产项目，占据空间较大，而利用率较低，造成严重的资源浪费的问题，危害整个社会的发展。其三，全面落实消费多层次的改变与变化，实现多样化的提升，保持区域内消费的正常化发展，缩小贫富差距，实现全面的发展。

3.6 科学合理选择低碳环保建筑装饰材料

在明确建筑与房地产经济绿色施工技术后，还应当对各类低碳环保建筑材料进行合理选择。设计人员在为一项建筑

与房地产项目设计时，应当合理选取所需的低碳装饰材料。首先，选择加工工艺相对简单的天然建筑装饰材料，以此在确保装饰材料具备良好使用寿命的同时，实现对材料的反复利用和循环使用，充分满足绿色低碳的要求。其次，在选择装饰材料时应当充分遵循材料的自然特性，一方面能够设计出更具自然风格的建筑作品；另一方面又能够确保项目的绿色环保性，降低甚至避免后续施工中对周围环境造成的污染影响。同时，绿色装饰材料不会对用户身体造成不利影响，以此能够大幅度提升人们日常生活的环境。最后，还可选择具有一定节能特性的高科技装饰材料，通过对这一类装饰材料的选择，充分发挥其节能、绿色、低碳的功能，进一步扩大建筑装饰材料的应用功能，也能够促进建筑与房地产项目的智能化发展。

3.7 控制房地产行业的碳排放量

随着国家经济水平的显著提升，国民的收入在不断提升，进而对房屋的需求不断增加，带动了房地产行业的进一步发展。但是在房地产行业的发展过程中，经济管理方面的问题仍然屡有发生，例如碳排放量超标等。因此，为了保障经济管理水平，房地产企业就要借助完善的法律法规，对房地产行业的碳排放量进行严格控制，以降低房地产行业的排放和能耗等情况。

3.8 利用互联网拓展客户资源

新常态发展下，房地产互联网思维愈演愈烈，中国房地产企业也需要从制造业向现代服务业转变，房地产市场的竞争也日益多样化。企业、客户以及区域和产品的结构差异也逐渐加大，房地产市场需求主体、竞争方式及资源配置和供应结构等方面都会发生一系列变化，因而各房企的盈利模式也会随之改变。房企间的竞争将不再是单一的土地开发规模、和拓展速度之争，而更偏向于企业综合服务能力和新型发展模式的竞争。传统的房地产开发模式，购地、规划、建房、销售等方式在当今房地产市场缺乏新的竞争力。

结束语

以往建筑行业在发展过程中，由于采取粗放的管理模式，导致施工过程耗费大量资源与能力，并且对城市周边自然生态造成明显破坏，因此我国倡导绿色发展理念，以此来推动建筑经济持续性发展。建筑绿色经济代表施工过程中以节能降耗、保护生态环境为目标，因此需要积极研发新技术、新材料，真正将绿色经济纳入城市规划建设，促使建筑经济与生态环境协调发展。

参考文献

- [1] 张少山. 我国绿色建筑的发展现状[J]. 城市建设理论研究(电子版), 2018(20): 26+15.
- [2] 张耐联. 规划环境影响评价在生态城市建设中的应用研究[J]. 当代化工研究, 2018(03): 39-40.
- [3] 刘莉. 论从房地产开发角度评价绿色建筑经济效益分析[J]. 现代经济信息, 2019(04): 372-373.