

市场机制对建筑和房地产经济发展的研究

郝丽

山西交科公路工程造价咨询有限公司

[摘要]为推进建筑经济与房地产经济良性稳定发展,本文分析建筑经济与房地产经济概述,剖析二者市场运行机制,从标准化、节能化发展、强化质量与成本的监督管控等角度提出几点推进建筑及房地产经济发展策略,以期能够为未来建筑、房地产产业发展推进助力。

[关键词]市场机制; 建筑经济; 房地产经济; 发展探究

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-627X.2021.11.1506

前言:城市化建设进程逐步推进使房地产市场竞争愈发激烈,为契合于日益增长的居住条件需求,相关政府部门高度重视建筑与房地产事业的发展,从政策、经济角度加大扶持,为产业发展推进助力同时也对经济的平稳发展产生影响。因此本文探寻基于市场机制对建筑与房地产经济发展的影响及发展建议具有现实意义。

一、建筑经济和房地产经济概述

(一) 建筑经济

与建筑工程项目相关的经济参数均为建筑经济的主要构成,例如建筑工程预测、决策、分析、评估等活动,建筑产业性质、理论内容及宏观经济问题均为建筑经济学中主要研究的内容,同时也是建筑产业在发展过程中需要面对和解决的经济问题。为推进建筑产业发展,对建筑经济市场展开持续性探究具有重要意义,当前多学科已为建筑经济学提供了学科基础,但在理论研究方面仍然有较大提升空间。通过深入探究建筑经济,剖析建筑产业发展规律,协调处理生产关系,推进建筑生产技术与建筑产业经济效益的稳步提升。

(二) 房地产经济

从物理学角度分析,房地产可理解为建筑结构、造型以及外部形象等;从经济学角度分析,房地产经济包括建筑生产、交换、消费等经济活动,是房地产生产力与经济关系的结合体。随着国民经济的快速稳定发展,人们生活水平明显提升,政府部门加大了房地产经济投入力度,房地产业增加值也呈现逐年上升趋势,依据国家统计局公示的2017年~2021年房地产业增加值相关数据,由2017年的57086亿元逐年递增至2021年的77560.8亿元,5年间增幅达到35.87%,推进房地产业逐渐成为国民经济主导型、支柱型产业。与此同时,房地产经济的发展为更多人提供了就业机会,缓解就业压力,带来较好的经济效益与社会效益。

二、房地产市场机制及影响分析

依据需求目的的不同,房地产市场需求主要包括生产性、消费性和投资性需求。生产性需求主要包括生产经营性住房,即将建筑产品作为生产要素,产生生产需求的同时,积极参与到生产经营环节中,实现经济循环发展;消费性需求的目的是对人们基本居住需求得以满足,具有较强的普遍性及宽泛性。由于人们经济基础不同,在建筑产品方面的需求存在一定差异性。从住宅类型划分,建筑住宅可分为别墅、多层住宅、高层住宅等形式,从而对不同经济条件的需求得以满足;投资性需求即对建筑产品进行出租或者出售,从而获取额外的收益需求。在这一需求类型中,建筑产品由于具有房地产产品的经济属性,可作为升值产品,随着房地产市场变革而通过出租或出售获取经济效益。另外投资性需求在房地产市场调节中发挥着关键性作用,市场对房地产需

求量增加时,通过出租或者出售建筑产品使房地产市场供给能力有所提升,加大市场供给量,规避产能过剩问题。但这一过程中若出现盲目,必将导致需求过量,房地产价格波动,对市场稳定性产生影响。

对房地产市场需求的影响因素进行分析发现其具备一定多元化,其中以国民经济发展水平的影响最大。换言之,投资规模对建筑产品生产规模产生影响,而国民经济收入水平的高低则影响着住宅、科教、娱乐等领域的房地产需求。

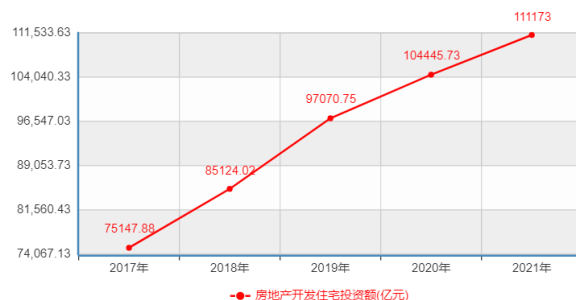


图1:2017-2021年房地产开发住宅投资额

数据来源:国家统计局

此外,房地产的资本收益也是房地产市场需求的影响因素之一,随着资本收益水平的增长,投资需求量呈现明显上升趋势。价格上涨是资本收益提升的主要体现,同时价格上涨也代表着消费者考虑到价格过高而放弃投资,致使需求量下降。可见,资本收益与房地产需求间的关系存在一定复杂性。另外,贷款利率变化、通货膨胀情况、消费者未来规划以及收入水平等客观因素均会对房地产市场需求产生影响。

对房地产供给类型进行分析主要包括以下几点:①由房地产开发企业新开发建设的房产产品,使社会房地产总量有所增加。②已经被相关业主所购买的房产产品,可直接进入房产交易市场,增加房屋供给量但归属于二手房范畴,不会对房地产总量产生负担。建设用地土地供给量与房地产供给量间存在紧密联系,为了综合调控房地产市场,我国已逐步完善土地供应方面的政策调整。另外建筑产品施工难易程度、房产开发成本等均会影响到房地产市场产品供应。

三、建筑以及房地产经济发展建议

(一) 标准化发展

标准化发展即以建筑产品标准化为建筑经济与房地产经济发展推进助力。建筑标准化发展一方面能够推进建筑节能减排,同时提高建筑产品建设效率,推进城镇化建设进程稳步发展。以装配式建筑为例,相比于传统的现场建造施工,能节约20%左右的材料使用量,60%左右的用水量,施工现场的建造垃圾减少80%,极大降低能源消耗,同时也满足了人们对建筑产品的基本需求,有利于经济建设。从标准化发

展方面推进建筑与房地产经济发展可从以下几点入手。

1. 打造保障性住房试点，完善标准化发展产业链

保障性住房是由政府出资建设，针对特殊社会群体租赁或销售的建筑产品，具有户型结构统一、可复制性强且建设周期短等特点，通过保障性住房作为建筑及房地产经济标准化发展的试点项目，使具备相应建设资质的企业加入到建筑标准化建设中，逐步完善标准化发展产业链，通过上下游企业间的沟通协作，协调建筑工程模数，不仅不会影响到房地产产品建设规划，同时能够为建筑企业奠定坚实的建筑标准化基础，推进标准化发展进程。

同时国家政府在保障性住房推进工作中予以一定政策支持，2021年国务院办公厅发布了“国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见国办发〔2021〕22号”。意见中明确指出保障性租赁住房租金应不高于同地段同品质房屋的租金，且制定了一系列支持保障政策，具体解读见下表1。

序号	保障性住房支持保障政策
1	用于建设保障性租赁住房的建设用地使用权可办理抵押贷款。
2	经地方政府同意且符合群众意愿的前提下，对于企事业单位获得使用权的土地，可用于建设保障性住房、变更土地用途且不需补缴土地价款。
3	对于城市中闲置且利用率低的非居住住房，经当地政府同意、符合群众意愿且安全的情况下可将其改建为保障性住房，不需变更土地性质和补缴土地价款。

表1：保障性住房建设支持保障政策解读

同时在意见中还对保障性住房建设在金融资金方面予以一定政策支持：①鼓励银行等金融机构为保障性住房建设主体提供长期贷款。②鼓励银行等金融机构发放金融债券，对资金进行募集，用于投放贷款等。通过政策扶持，推进保障性住房建设，为建筑及房地产经济发展创新路径。

2. 政府加大产业扶持，为标准化发展推进助力

建筑及房地产经济标准化在初期发展阶段，政府均予以一定投入、扶持，政策扶持力度决定着标准化发展水平的高低。政府扶持工作可从以下几方面开展：①采取金融扶持政策，如经费补助、税收优惠等。②开辟建筑标准化绿色通道，精简项目审批流程，放宽建筑高度限制。③减少建筑标准化对企业增加的成本，提高投资建设积极性。④转变理念，加大宣传推广力度，提高市场对建筑标准化的接受度。

（二）节能化发展

随着低碳节能理念、可持续发展理念等在建筑及房地产开发领域的渗透，推进建筑及房地产经济应重视节能化发展。一方面可从相关从业人员角度入手，树立节能意识。在建筑及房地产产品建设前，组织开展系统性培训，引入其他国家节能建筑产品案例，为相关从业人员形成思路引导，确保在工程建设阶段充分发挥出绿色节能优势，打造绿色建筑产品。另一方面，强化节能技术手段的应用。例如将传统的现场施工建设向着装配式建筑模式转变，减少施工过程中产生的环境污染与能源消耗问题，构建绿色建筑体系，提高建筑产品建设质效。在房地产产品建设阶段，充分运用可再生的清洁能源，例如在空调系统中科学运用地源热泵技术，实现建筑物室内与地下土层间的热量交换，夏季建筑物室内温度较高，热量由地源热泵系统向地下土壤传递，并将地下冷

源向室内传递，形成冷热交换，调节室内环境。冬季室内温度低，地下土层存储的热量向建筑物室内传递，调节室内温度，发挥很好的节能降耗作用。在建筑产品建设管理阶段，充分运用节能理念，从节水、节能、节材、节地等方面落实相应技术管理措施，强化施工现场水污染、大气污染、噪声污染及光污染控制，通过施工建设阶段的节能化管理，打造节能型建筑产品。将节能型建筑产品作为房地产市场交易对象，契合于可持续发展战略目标。

（三）做好质量监管工作

建筑及房地产经济发展过程中建筑产品是主要交易对象，产品质量将决定着市场供给量与需求量，若建筑产品质量不合格，频频发生质量安全事故，对人们生命及财产安全产生威胁，对建筑市场与房地产市场的经济势必带来不利影响。因此在工程建设阶段应注重质量监管，落实全过程质量管理工作任务，确保项目建设工作有序稳定落实。在质量监管工作中对当前质量管理存在的不足加以分析，就质量管理对策持续改进，提高工程质量监管的严谨性与有效性。

为强化质量监管效果，打造高品质建筑产品，促进房地产市场产品交易，可构建QC质量监管小组，在实际监管工作中落实如下内容，见下表2。

序号	QC质量监管工作流程
1	确定课题，明确质量监管存在的不足。
2	收集资料，为质量监管提供数据基础。
3	分析原因，探寻存在质量问题的原因。
4	方案改进，基于问题成因改进监管方案。
5	检查巩固，对比管理前后效果，持续巩固监管方案。

表2：QC质量监管工作流程

（四）加大成本管控力度

成本管控与建筑及房地产经济效益存在紧密联系，在保证产品质量的前提下，强化控制工程建设成本投入，为市场交易提供更有利的经济调控空间。应将全过程造价成本控制落实在成本管控工作中，从投资决策阶段、设计阶段、施工阶段及竣工验收阶段，实现成本管控的环环相扣。尽量缩小最终成本与预算成本间差距，为建筑及房地产市场经济发展创造更多的可能。

结束语：综上所述，在国民经济水平提升过程中，建筑及房地产业的发展作出了巨大贡献，基于市场机制下对建筑及房地产经济的影响，政府部门应加大扶持，打造标准化发展产业链，注重节能型产品打造及产品建设过程中的质量、成本管控，契合于市场机制需求，实现产业间的可持续发展。

参考文献：

[1] 宋学杰. 基于市场机制对建筑和房地产经济发展的思考[J]. 建筑工程技术与设计, 2021(29): 1691-1692.
[2] 赵紫娟, 杨传兰. 绿色经济理念下建筑经济可持续发展研究[J]. 新商务周刊, 2020(12): 251-252.
[3] 谷兆钰. 市场经济环境下建筑经济成本管理问题探讨[J]. 房地产导刊, 2021(3): 14.

作者简介：郝丽（1984.03-），汉，女，籍贯：山西朔州，经济师，研究方向：房地产与建筑经济，本科学历：2019年毕业于中北大学土木工程专业。