

现行房地产形势下建筑业发展路径研究

陈秦皓

(温州市洞头区综合行政执法局, 浙江 温州 325000)

【摘 要】 建筑业和房地产业是我国国民经济的重要组成部分, 两个产业之间又紧密关联、相互影响。目前我国房地产市场正处在底部修复、边际改善企稳的阶段, 对建筑业市场产生持续影响。因此, 本文通过分析当前房地产形势, 探讨了当下房地产形势对建筑业的影响, 提出了今后建筑业发展的一些可行性建议, 为相关从业人员提供参考依据。

【关键词】 建筑业; 房地产; 影响; 发展路径

一、房地产业与建筑业的内涵

(一) 房地产业

房地产业属于第三产业, 是以土地和建筑物为经营对象, 从事房地产开发、建设、经营、管理以及维修、装饰和服务的集多种经济活动为一体的综合性产业, 其中涉及的项目规划设计、项目施工、装饰装修等也属于建筑业范畴^[1]。房地产业具有先导性、基础性、带动性和风险性等特点。

(二) 建筑业

建筑业属于第二产业, 指建筑安装工程的勘察、设计、施工以及对原有建筑物进行维修的综合性产业。主要包括房屋建筑业, 土木工程建筑业, 建筑安装业, 建筑装饰、装修和其他建筑业等。建筑业的发展与固定资产投资规模有着十分密切的关系, 相互促进、相互制约。

二、现行房地产形势

(一) 房地产开发投资额下降

2023 年全国房地产开发投资约 11.09 万亿元, 同比下降 9.6%。其中, 住宅投资约 8.38 万亿元, 同比下降 9.3%。2023 年, 房地产行业投资信心仍未改善, 较 2022 年降幅进一步扩大, 开发投资增速处于历史较低水平, 从绝对量来看, 开发投资额回到 2018 年水平。虽然 2023 年政策仍维持宽松局面, 且热点城市重磅政策落地, 但市场预期降低, 房企投资相对谨慎, 新开工仍维持较大降幅, 拿地规模降低, 带动了投资增速持续走弱(如表 1)。

(二) 房地产施工规模持续缩减

2023 年房地产开发企业房屋施工面积约 83.84 亿平方米, 同比下降 7.2%, 其中住宅施工面积约 58.99 亿平方米, 同比下降 7.7%; 房屋新开工面积约

9.54 亿平方米, 下降 20.4%, 其中住宅新开工面积 6.93 亿平方米, 同比下降 20.9%。全国房地产新开工面积同比增速已经出现了连续 28 个月的下跌态势, 但跌幅有所收窄(见表 1)。

表 1: 2023 年 1—12 月份全国房地产开发和销售情况

指标	绝对量	比上年增长 (%)
房地产开发投资 (亿元)	110913	-9.6
其中: 住宅	83820	-9.3
房屋施工面积 (万平方米)	838364	-7.2
其中: 住宅	589884	-7.7
房屋新开工面积 (万平方米)	95376	-20.4
其中: 住宅	69286	-20.9
商品房销售面积 (万平方米)	111735	-8.5
其中: 住宅	94796	-8.2
商品房销售额 (亿元)	116622	-6.5
其中: 住宅	102990	-6.0

(三) 房地产销售端低迷

在商品房销售面积方面, 2023 年全国商品房销售面积约 11.17 亿平方米, 同比下降 8.5%, 其中住宅销售面积同比下降 8.2%; 全国商品房销售额约 11.66 万亿元, 同比下降 6.5%, 其中住宅销售额同比下降 6.0%。截至 2023 年末, 商品房待售面积 6.73 亿平方米, 同比增长 19.0%, 其中住宅待售面积同比增长 22.2%。2023 年全年的商品房销售面积创 2012 年以来新低; 商品房销售额创 2016 年以来新低。在新建商品房和二手住宅销售价格方面, 2023 年 12 月全国各线城市房价环比全部下降, 一、二、三线城市新建商品住宅销售价格环比分别下降 0.4%、0.4%、

0.5%；一、二、三线城市二手住宅销售价格环比分别下降1.1%、0.8%、0.8%。

三、房地产对建筑业的影响

（一）建筑市场业务量缩减

2023年全国建筑企业房屋建筑施工面积151.34亿平方米，同比下降3.0%，其中房地产开发企业房屋施工面积约83.84亿平方米，同比下降7.2%。可以看得出，2023年全国建筑企业房屋建筑施工面积有55.4%来源于房地产，说明房地产与建筑业高度关联。同时对比缺口，2023年房地产开发企业房屋施工面积同比减少6.44亿平方米，全国建筑企业房屋建筑施工面积同比减少4.5亿平方米，可以看出，房地产市场规模的下行将直接影响到建筑市场业务量的缩减。

（二）关联建筑企业受直接损失

一是股权关联企业。很多房地产企业都会组建自己的建筑企业，通过房地产企业控股建筑企业的形式，形成子公司与母公司之间的关系，实则为同一个实控人，那么建筑企业会直接被房地产企业的债务问题牵连。二是担保关联企业。很多地方的建筑企业之间或者建筑企业与房地产企业之间是联保互保，初衷是增加融资额度，实现做大做强，但一旦某个企业出现金融风险，整个互保联合体将相继崩塌。三是业务关联企业。建筑企业正常承接房地产项目，房地产企业若出现资金链断裂等问题导致项目停工，业务合作终止，但严重的是，建筑企业大都存在垫资行为，垫资的额度与时间视房地产行情决定，这就造成一旦房地产企业违约，建筑企业所垫的资金往往难以追回^[2]。此外，建筑行业上下游企业包括建材供应企业、建筑设计企业等关联企业都将受到影响。

（三）存量建筑市场竞争激烈

房地产市场的业务量萎缩直接导致原本拥挤的建筑市场竞争愈发激烈。一方面，建筑企业之间“内卷”十分严重，特别是资质较低的企业进一步压缩利润空间，甚至不求盈利只求业务。加上各央企逐步在地市一级建立分支机构，同时原本区县一级的地方国企直接网格化下沉至村镇街道层级，央企国企逐渐占领各级市场进一步蚕食了民营建筑企业的空间。另一方面，地方政府也更希望与实力雄厚，甚至带资入场的央企国企合作，比如一些小县城与中交、中建、中铁等大型建筑国企达成长期战略合作，这就进一步造成存量市场中的“蛋糕”更加所剩无几，导致大量

自身实力不足、竞争力弱的中小型民营建筑企业被整合兼并甚至破产倒闭。

（四）建筑行业人员流失

在工程验收合格后，开发商应及时进行竣工结算。但是由于一些原因，有些企业往往会忽略这一环节，导致后期产生很多麻烦和纠纷。主要表现为以下几个方面：一是对材料价格把控不严，造成成本增加；二是签证办理不及时或不完善，影响整个项目的进程；三是部分施工单位恶意拖延时间、拒绝提交相关资料等，给后续工作带来困难。因此，加强对竣工结算的控制非常重要，需要从多个角度入手解决这些问题。具体来说，可以采取以下措施：第一，严格审核各项费用支出，避免浪费和超支现象发生；第二，建立完善的手续流程，确保每一项工作都能够顺利完成；第三，与施工单位保持密切联系，了解实际情况并及时处理各种问题。只有多管齐下，才能有效地提高企业的经济效益和社会形象，实现可持续发展目标。

四、建筑业发展路径建议

（一）增加建筑市场业务量

一是持续推进“保交楼”工作。各地方政府要制定“一楼一策”，细化实施方案，加快各类“保交楼”专项贷款资金投放，帮助有关房地产项目走出当前困境，从停滞的状态下尽快运转起来。同时，房地产企业自救的主体责任应进一步落实，应积极处置资产、多方筹措资金，努力完成保交楼任务，稳住房地产项目的建筑市场业务量。二是加大城市基础设施建设。除了房屋建筑板块以外，市政、公路和交通板块也是建筑市场的主要领域，这三个板块主要是以政府投资为主，因此要充分发挥政府主导扩大内需的支撑和引导作用，加大投资力度，通过老旧小区排水管网改造、城市绿道新建、区域轨道交通建设等形式，补充因房地产影响的房屋建筑板块的缩量市场。三是拓展海外建筑市场。除了周边国家以外，要大力拓展中东欧、拉美市场，探索开拓欧洲等高端市场，优化海外建筑市场布局。要引导建筑企业积极参加“一带一路”沿线国家新基建、新能源、新产业建设，同时加大中国技术、设备、制造在“一带一路”沿线国家推广应用^[3]。

（二）做好风险防范

一方面要做好房地产项目风险防范。建设主管部门要严格监管商品房预售资金，包括定金、首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房

公积金贷款等,均应纳入商品房预售资金监管范围。严格审批监管账户资金使用,确保资金专项用于房地产项目工程建设,包括项目建设必需的建筑材料、设备和施工进度款等相关支出,不得用于支付其他借(贷)款的本金和利息,不得用于缴纳土地价款、罚金、支付营销费用及房地产开发企业员工工资等。针对部分房产企业出现的不规范经营事件,按照国家“三保”要求,对商品房预售资金监管提出具体要求,切实维护建筑施工单位合法利益。另一方面要做好履约风险防范。主管部门要强化合同履行行为检查,明确不得由施工单位垫资建设,建设单位应当按约定付款节点及时足额支付工程款。严肃查处承发包双方签订“阴阳合同”的行为,杜绝霸王条款、隐性拖欠。针对重点领域如政府投资、国有投资项目以及房地产开发项目拖欠的工程价款和其他账款,要督促及时支付无争议的工程欠款。特别是国有投资工程建设单位要带头依法履行与建筑业企业签订的协议和合同,不得违背企业真实意愿或在约定的付款方式之外以承兑汇票等形式延长付款期限。

(三) 扶持企业发展

一是加快构建全国统一大市场。优化建筑市场准入,破除地方保护和区域壁垒,招标人不得设置限制企业参与投标的不合理条件。加快清理建筑市场招标采购领域违反统一市场建设的规定和做法。深入推进招标投标全流程电子化,加快完善招标投标制度规则、技术标准,推动招投标领域电子化、标准化、公平化。二是支持企业做强做大。促进企业转型升级,利用企业资质改革的契机,制定相关奖励条款鼓励中小型建筑业企业资质升级、跨行业跨专业兼并重组,形成一定区域内具有较强竞争力和影响力的施工总承包龙头企业,推动产业集聚;鼓励央地合作模式,支持地方建筑业企业与大型央企、国企通过股份合作或技术合作或采用联合体投标方式共同承揽项目工程。三是加大金融支持。坚持“两个毫不动摇”,对国有和民营建筑企业在贷款、债券融资等金融政策上一视同仁。在依法合规前提下,金融机构要创新金融产品,为建筑业企业提供建筑材料、工程设备、商标权等抵押质押贷款业务,发挥应收账款融资服务平台功能,加大政府性融资担保的贷款增信支持。在风险可控的基础上,积极满足建筑企业合理的流动性贷款需求,对符合条件的建筑企业发放无抵押无担保的纯信用贷款,推动降低建筑企业综合融资成本。

(四) 培育从业人员

首先是要保障建筑工人基本权益。完善薪酬支付保障机制。严格落实《保障农民工工资支付条例》等国家规定,配套落地工资专用账户、总包代发、工资保证金等制度。强化源头治理,压实建设单位首要责任和施工总承包企业主体责任,建立根治欠薪长效机制;规范劳动用工制度。完善建筑工人实名制管理服务信息平台,严格规定用人单位与招用的建筑工人依法签订劳动合同,维护建筑工人劳动权益。其次是要做好新时代建筑产业工人培育工作。发挥建筑业企业培训主体作用,鼓励企业采取建立培训基地、校企合作、购买社会培训服务等多种形式,解决建筑工人理论与实操脱节的问题,实现技能培训、实操训练、考核评价与现场施工有机结合。鼓励高等院校设立智能建造等相关专业,加大对装配式建筑、建筑信息模型(BIM)等新兴职业(工种)建筑工人培养。常态化组织建筑产业工人技能大赛,以赛代练推动提升产业工人技能水平。最后是要打通晋升渠道,提高从业人员的社会认同感。进一步完善技工等级晋升制度、职业技能等级认定政策,鼓励建筑业示范企业、行业协会、职业院校、技工院校等作为社会培训评价组织,面向中小建筑业企业从业人员开展职业技能等级认定。支持建筑业企业建立“新八级”职业技能等级制度,探索创新考核评价方式,建立基于岗位价值、能力素质、业绩贡献的工资分配制度,将执业技能等级作为技能人才工资分配的重要参考。此外,认定的职业技能人才平等享受住房保障、子女教育、医疗保障等城市基本公共服务,提升建筑行业人才的社会地位。

五、结语

综上所述,我国房地产市场持续低迷将持续影响建筑市场,建筑业发展挑战与机遇并存,要认知新常态 引领新常态,适应新常态,在新常态下敏锐捕捉上下游市场动向,及时调整战略,采取有效措施确保建筑业高质量发展。

参考文献:

- [1] 高辉. 试论房地产经济与建筑经济的关系 [J]. 中国产经, 2023, (24): 53-55.
- [2] 柯丽霜. 关于建筑经济与房地产经济的思考 [J]. 住宅与房地产, 2023, (36): 89-91.
- [3] 李艳华. 市场机制对建筑及房地产经济发展至关重要 [J]. 中国商界, 2024, (02): 200-201.