

建筑经济与房地产经济发展的几点思考

张建萍

(宁夏回族自治区中卫市海原县自然资源局, 宁夏 中卫 755299)

【摘要】 建筑和房地产同为一国经济的两大支柱, 对促进一国经济的发展具有重要意义。这两种理论是相互独立的, 也是相互影响的。建筑经济学是研究房屋建造及建成后使用过程中的资金控制的学科。在建筑业和房地产业的发展进程中, 必须对建筑业和房地产业的发展现状进行分析, 要了解建筑市场和房地产市场的发展规律, 对建筑业和房地产业之间的关系有一个正确的认识, 对建筑市场和房地产市场进行科学管控, 从而促进建筑业与房地产业的协调发展。本文重点对海原县的建筑业和房地产业进行深入的调研分析, 以期为海原县的建筑业和房地产业的发展提供借鉴。

【关键词】 建筑经济; 房地产经济; 问题; 对策

随着城镇化进程的加速推进, 建筑行业规模呈现出快速扩大的趋势。根据统计数据显示, 海原近5年来建筑业产值年均增速超过8%, 建筑业占GDP的比重不断增加, 这一规模的扩大不仅体现了我国城镇化进程的成果, 也为我县经济增长提供了强有力的支撑。对于房地产业来说, 房价持续增长, 房地产市场热度不减, 同时表现出显著的地域性特点, 从海原近几年的发展情况来看, 房地产开发建设占了建筑业的主导地位。基于这一点, 在对建筑业和房地产业进行研究和管控的过程中, 政府、住房和城乡建设、自然资源等部门应遵循建筑业和房地产业两个方面的发展规律, 并对其进行有效的调控, 促进两者的良性互动, 从而推进城镇化的可持续发展。

一、建筑经济与房地产经济概述

(一) 建筑经济概述

建筑经济是指在建筑工程建设过程中, 对于工程投资和经济效益进行策划、管理和控制的学科。建筑经济是建设经济中的一项重要内容, 它包含了项目建设过程中的预测、决策、实施、分析和评估等内容。经济的本质是在资源稀缺约束下的节约问题, 也就是用最小成本达到既定目标, 或者在成本一定的条件下实现利润最大化。在市场经济中, 建筑经济目标即工程建设活动指向, 从项目可行性研究、勘察设计、项目的融资、材料的采购、工程的施工直至产品的交付使用等。对于建筑工程而言, 建筑经济目标的实现, 需要通过建造师或者工程项目管理人员的运筹帷幄, 利用自己所掌握的知识、能力和技术, 在一定的法律法规的约束下, 优化配置有限资源, 实现成本最小化或收益最大化的经济目标。从而促进建筑业和建筑市场的持续健康发展。

(二) 房地产经济概述

房地产经济是指以房地产为对象, 围绕房地产的生产、分配、交换和消费所发生的人与人之间的经济关系。我国社会主义市场经济的本质决定了房地产经济的性质, 具体包括三个方面, 一是商品性, 房地产属于商品, 因此具有商品经济属性, 可以将房地产经济理解为商品的生产和交换; 二是社会性, 房地产为社会生活提供了基本要素; 三是所有制结构的多元性。房地产经济的内容包括以下几个方面, 房地产开发; 房屋销售、房屋租赁; 房地产管理, 房地产金融、信贷、保险等。房地产市场价格构成主要包括土地使用费、房屋建筑工程费、基础设施建设费、资金占用费、项目管理费、利润和税金等。对于海原县来说, 房地产利润受地段位置、公用设施配套、居住环境等因素影响较为突出。近年来, 为了促进国民经济的发展速度, 提高人民的生活水平, 政府对房地产的支持和投入力度持续增长, 这使得房地产行业在国民经济中的作用日益凸显。同时, 房地产业也为社会各界人士提供了创业的机会, 大大缓解了社会就业的压力。

自党的十八大以来, 海原的房地产市场总体保持稳定发展的态势, 从单一市场化逐渐转化为以商品房、经济适用房、棚改安置房、劳务移民房、廉租房、公租房为来源的市场与保障并重, 租购并举的住房供应体系形式存在。党的二十大报告中也提到: “坚持房子是用来住的, 不是用来炒的定位, 加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。海原县的房地产市场在海原县人民政府的宏观管控下, 在海原县住建部门、发改部门和自然资源部门的科学管理和正确指导下坚持“住房不炒”, 继续保持多渠

道保障、租购并举，解决不同层次住房家庭的需求。另外，为了全面贯彻高质量发展要求，更加彰显城市功能，使房屋规划设计建设不断适应新要求、新目标，使得住房建设越来越能满足人民对美好生活的需要。

（三）建筑经济与房地产经济关系分析

建筑业和房地产业是两个不同的行业，而建筑工程建设和房地产开发又是二者的交汇点，建筑产品的制造主体是施工企业，而流通的主体是房地产企业，所以说，没有建筑业的投资建设，房地产企业的经营就无从谈起。从这两个方面来看，两者之间的关系是相辅相成、互相促成的，它们都是国家经济发展的重要支撑。

近年来，我国的建筑业，主要是以房地产为主导的。从海原近 20 年的发展状况和调研数据来看，建筑工程以住宅房屋建设为主，以办公、学校、医院、商业建筑、工业建筑等建设为辅助。随着社会经济的发展 and 人民生活水平的不断提高，海原的房地产开发建设经历了从多层向小高层、从步行梯向电梯、从每套楼房 100 平方米左右向 140 平方米左右、从两室两厅一卫和三室两厅一卫向三室两厅两卫和四室两厅两卫在发展过程。20 年后的今天，第一批买利民小区楼房的工薪阶层人员，开始换房，购买格兰丽都小区和富民花园小区的电梯楼房，格兰丽都小区和富民花园小区的房子地势南低北高采光好、基础设施配套完善、结构户型完美，加上拆迁户回迁，楼房售卖情况良好。随着城市化进程的推进，进城务工人员和孩子进城读书的人越来越多，孩子进城上学家长进城务工两不误，这部分人群成了二手房购买的主力军。比如利民小区在城中心，而且距离海原一幼、海原一小、海原三中较近，地理位置和学区房的优势导致利民小区的二手房根本不愁卖不愁出租。所以海原的房地产业基本趋于平稳发展状况。

本地区房地产经济的发展带动建筑经济向前发展，同时，使得本地区的财政收入也得到了不断的增长。但是政府部门不得不考虑的一个问题是，随着房地产的不断发展，地价也在不断上涨，这必然导致房地产业发展到一定时期会出现拐点。所以，建筑经济与房地产经济的关系也是未来建筑业研究的重要课题，建筑业的发展方向也趋于多元化。从理论上来说，在房地产经济低迷时期，需要依托政府加大支持力度和财政投入，以经济适用房建设支持房地产业的生存和继续发展。另外，房子过剩就是社会资源浪费，为避免社会房地产资源的浪费，也需要住建部门和自然资源部门协助政府部门做好适时把控，使海原县的经济运行稳致远。

二、建筑经济与房地产经济发展存在的问题

（一）管理机制有待完善

现阶段，我国建筑业虽然在发展上占据着主导的位置，但是大型工程项目的建设只有大中型建筑企业才能参与投标，才有中标的机会，继而投入建设运营。而多数的小型企业仍然面临获得基本的生存条件的困难。而之所以规模较大的企业在竞争中能够占有优势，其原因在于其具备完善的管理机制和对物质资源和人力资源的有效配置。所以中小型企业，尤其是小型企业发展环境受限制，再加上管理机制不健全的情况下，在激烈的市场竞争中面临被淘汰的风险。

例如，嘉禾园住宅小区从 2019 年开发建设开始到 2022 年年底，二期住宅工程还没有办理竣工验收手续，而且差点成了烂尾工程。幸好当地政府部门出面协调相助，才不至于烂尾。原因就在于该房地产企业用人机制不健全、内部管理混乱，长期拖欠农民工工资。本来该房地产在当时地块出让价并不高，而且正是海原大县城建设拆迁高峰期，也是居民住房需求高峰期，到手的山芋硬是让后期开发的闽宁华府和海盛富城住宅小区的房地产开发企业抢走了。这充分说明了健全的管理机制是企业生存和发展的根本保障。

（二）规划设计前瞻性不够

对于住宅小区来说，规划设计方案的合理与否，直接关系到住房需求者的购买欲、住户入住后的满意度和住房的销售前景。这就需要打破传统思维的束缚，创新规划设计方案，为房地产业未来的发展提供更多可能性。创新型规划设计方案的制定需要对现状进行全面分析，包括资源、环境、社会、住户需求等多个方面的考量，还有对规划设计师是否具备创新的设计理念和设计经验的考量。

就拿格兰美景小区的规划设计方案来说吧。该开发商通过挂牌出让方式拿到地以后，聘请的规划设计师是重庆市的，他想照搬重庆市的设计理念，在异地展示一下他的设计才能，不听取当地规划部门的劝阻，执意执行他的设计方案。他将楼房的窗户设计成转角形式的，楼房间距，通过日照分析能够满足大寒日 2 小时的满窗日照要求，但是不能够满足当地采光系数 1.6H 的要求，受到当地规划部门的反对。后来，通过写承诺，出具日照分析报告，领导勉强同意了他的方案。当然这也是为开发商高效利用地皮考虑，充分利用了 2.0 的容积率，能够多建 1000 m² 的房子，貌似赚到了。可是等到该小区建成后，才发现楼房间距确实太小，踏进小区给人一种压抑的感觉，还有就

是提前购买的住户入住之后发现在自家房子能清楚地看到对面房子的人和物,让人感觉不自由不舒服,在自家的房子自由活动还得拉上窗帘。尽管房子的户型结构很完美,但还是导致后期的房子卖不出去,前期购买的住户嚷嚷着要退房。房地产开发企业也是哑巴吃黄连,有苦说不出,政府也是束手无策,爱莫能助。所以,规划设计要因时因地进行调整变通,更要符合当地环境和民情。

(三) 商业用房库存压力较大

近年来,由于电子商务和网络经济的迅速发展,对实体店的生意造成较大冲击,导致商业用房的售卖不景气。目前,不管是政府投资建设的文昌安置小区、西湖安置小区,还是房地产企业开发建设的海盛富城、四季花城B区,都存在商业用房空置率较高的情况。房地企业的利润基本压在了空置的商业用房上面。

三、推动建筑经济与房地产经济发展的有效措施

(一) 建立健全管理机制

建筑企业和房地产企业都需要建立完善的质量管理体系。建筑企业生存的根本是建设工程的施工质量,建设工程质量必须满足国家强制性标准要求,国家强制要求建设工程的项目经理必须由经注册的二级建造师担任,这也是为建设工程质量保驾护航。同样,房地产开发企业要发展和追求利润,住房质量是根本保证。所以,在完善的质量管理体系的约束下,施工企业精心施工、监理企业有效履行监理职责、监督机构严格监督检查,打造精品工程,从而推动建筑业健康发展。

(二) 政府做好宏观调控

党的二十大报告明确指出:“坚持房子是用来住的,不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。地方政府要严格落实中央的政策,坚持“住房不炒”,以“稳地价、稳房价、稳预期”为目标,以防止房地产领域形成风险隐患。加快基础设施建设,加强城市更新和老旧小区改造。另外,鉴于我县商业房过剩的现状,政府要适度控制开发规模,分年度适量开发,并且将商业房开发配建比例控制在10%以内。另外,对于已建成的小区,都存在停车位不足的现象,政府及规划管理部门在城市规划建设中适当考虑给小区周边配建公共停车场和公园绿地,增加居民的获得感和幸福感,从而促进房地产市场平稳健康发展。

(三) 坚持维护规划管理的严肃性

规划建设管理是国家治理体系和治理能力现代化的重要内容。自然资源规划管理部门要充分发挥

规划引领,指导县城建设的作用。规划设计条件是土地划拨或出让的先决条件,《中华人民共和国城乡规划法》第三十八条明确规定:“在城市、镇规划区内以出让方式提供国有土地使用权的,在国有土地使用权出让前,城市、县人民政府城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划,提出出让地块的位置、使用性质、开发强度等规划条件,作为国有土地使用权出让合同的组成部分。未确定规划条件的地块,不得出让国有土地使用权。”对于住宅项目,在规划设计条件审定意见书中,要明确写出容积率、建筑密度、绿地率的具体数据,商业配建比例、配建停车位数量、配建幼儿园面积、配建老年人日间照料中心面积、配建社区用房和物管用房面积等等指标数据。并且在工程项目施工阶段严格规划核查、竣工验收阶段严格规划核实。杜绝项目未批先建、杜绝未按规委会审定的方案建设、杜绝未经批准擅自调整方案。对违反规划建设的开发企业或建设单位依法依规给予处罚,确保规划的严肃性和权威性得到保护。

四、结论

总之,随着城镇化进程的加速推进,建筑业和房地产业的发展也日趋加速,在激烈的市场竞争中,建筑企业和房地产企业也面临优胜劣汰的风险挑战。不管是建筑企业,还是房地产企业,想要在激烈的市场竞争中立于不败之地,首先从自身建设抓起,建立健全管理体系。建筑企业以保证建设工程质量为根本,精心组织施工;房地产企业强化各项管理、诚信经营;政府及相关部门精准施策,严格把控;规划管理部门充分发挥规划引领和指导作用;质监部门严把工程质量关,消除质量隐患。从而保证建筑产品质量合格甚至质量优良。在政府部门的宏观把控下,尽量保持住房供需平衡,坚持房子是用来住的,不是炒的,保证建筑业和房地产业平稳健康发展,从而保证建筑经济和房地产经济的健康发展,同时持续促进本地区的经济发展进步。

参考文献:

- [1] 张岱婧. 对我国房地产的思考 -- 基于社会经济热点问题分析 [J]. 福建质量管理. 2016,(3):85-87.
- [2] 胡利明. 论建筑工程与房地产的关系 -- 兼论房地产交付的经济意义 [J]. 世纪桥. 2015,(5):33-34
- [3] 樊占军. 房地产经济与建筑经济的镜像关系和汲水理论 [J]. 北方经贸. 2015,(6):149-151.
- [4] 郭雅文. 中国房地产经济周期波动及对策的几点思考 [J]. 河北建筑工程学院学报. 2013,(1):55-56