

房地产经济与建筑经济的实践研究

张彦群

浙江国信工程管理咨询有限公司, 浙江 宁波 315000

[摘要] 房地产经济和建筑经济的发展有非常紧密的关系。我国现阶段的房地产经济与建筑经济发展的实践研究需要首先对两者之间的内在联系进行充分了解。随后, 提出实现房地产经济与建筑经济稳定发展的有效策略。通过文中分析可知, 房地产经济和建筑经济的发展要点包括, 引入大量资金促进建筑工程建设、分析建筑经济循环下的房地产发展状态、分析建筑生产形态下的房地产发展状态、在建筑经济与房地产经济发展的过程中, 房地产经济发展的实践研究要点为, 重视市场分析、优化投资决策、发展房地产金融。建筑经济发展的实践研究要点为, 工程造价管理、绿色建筑经济发展、施工企业盈利模式。只有充分分析上述几方面要点问题, 才能够为房地产经济与建筑经济的稳定发展提供重要支持。

[关键词] 房地产经济; 建筑经济; 投资决策; 造价管理

DOI: 10.33142/mem.v5i2.11768

中图分类号: TU241

文献标识码: A

Practical Research on Real Estate Economy and Construction Economy

ZHANG Yanqun

Zhejiang Guoxin Engineering Management Consulting Co., Ltd., Ningbo, Zhejiang, 315000, China

Abstract: There is a very close relationship between the development of the real estate economy and the construction economy. The practical research on the development of the real estate economy and the construction economy in China at the current stage needs to first fully understand the internal connection between them. Then, effective strategies for achieving stable development of the real estate economy and the construction economy are proposed. Through the analysis in the article, it can be seen that the key points of the development of the real estate economy and the construction economy include introducing a large amount of funds to promote construction projects, analyzing the development status of the real estate under the construction economy cycle, analyzing the development status of the real estate under the construction production form, and emphasizing market analysis, optimizing investment decisions, and developing real estate finance in the process of the development of the construction economy and the real estate economy. The practical research points of the development of the construction economy include emphasizing market analysis, optimizing investment decisions, and developing real estate finance. Only by fully analyzing the key issues in engineering cost management, green building economic development, and profit models of construction enterprises can important support be provided for the stable development of the real estate and construction economies.

Keywords: real estate economy; construction economy; investment decisions; cost management

引言

房地产经济与建筑经济之间有密切的联系。在研究相关问题时, 应当首先明确研究要点, 随后分别从房地产经济发展和建筑经济发展两方面, 进一步分析实践研究的关键要点。通过系统性研究房地产经济与建筑经济的发展要点, 为促进两方面经济发展, 充分利用两方面经济发展之间的密切联系提高区域经济发展质量提供支持。

1 房地产经济与建筑经济发展的重要性研究

1.1 促进经济增长

房地产经济与建筑经济的发展对国民经济的发展有重要的促进作用。这主要是由于房地产经济和建筑经济现阶段是国民经济发展的重要组成部分。随着城市的发展和人口规模的不断扩大, 房地产市场的发展规模也在不断扩大, 现阶段已成为经济增长的重要动力。虽然现阶段房地产企业的发展也面临着诸多挑战, 但房产经济仍然是经济

发展中的重要结构, 而建筑行业是房地产经济发展中市场环境中的支柱行业, 也是为经济增长提供动力的重要行业, 若能够有效进行房地产的开发和建设, 则更有利于带动建筑经济的发展, 使得建筑行业领域中的各产业发展都能够取得稳定效果^[1]。具体来说, 当房地产市场的经济发展状态达到一定的水平, 建筑工程项目建设中的原材料, 机械设备以及运输等环节的发展也能够获得更好的状态, 形成产业链条协同发展的效应, 为促进经济增长提供支持。

1.2 创造就业岗位

所谓创造就业岗位是指, 当房地产经济和建筑经济的发展能够达到共同发展相对稳定的状态时, 能够为行业市场中的基层工作者供更加广泛的晋升空间。同时, 也能够为相关专业人才的培养提供重要的推动力。满足更多的专业人才就业需求, 为社会创造大量的相关就业岗位。具体来说, 房地产项目开发和销售等多个环节中都有不同类型

的就业岗位,可为专业人才解决就业问题提供支持。另外,对于城乡一体化背景下,涌入城市环境的农民工,也有一定的就业岗位支持作用。由此可见,房地产经济与建筑经济的发展关系到宏观的经济发展状态也关系到微观的人力资源流动和专业人才就业和应用问题,是应当协同获得稳定发展状态,并且在经济发展中引起充分重视的两方面内容^[2]。

1.3 改善人居环境

房地产经济的发展和建筑经济的发展最根本的作用在于,能够改善人们的居住环境,随着房地产项目建设质量的不断提升,建设规模的不断扩大,能够更好地满足居民对住房方面的主观要求。不仅能够为居民提供多样化的住住房源选择,也能够促进城市各项基础设施建设工作的不断完善。具体的建设完善要点包括,城市道路和城市供水供电系统的完善和优化^[3]。当建筑经济和房地产经济的发展达到更大的规模更高的水平,也意味着城市整体经济发展中各领域的协同性可进一步提升居民所提出的个性化居住要求能够得到更加充分的满足。对于居民来说更具备人性化特征,各项基础条件的水平达到更高层次的居住环境,能够更好地满足居民对住房的要求。

2 房地产经济与建筑经济之间的内在联系

房地产经济与建筑经济之间有密切的联系,这也是房地产经济发展与建筑经济发展具备协同作用的主要原因。具体来说,房地产经济与建筑经济的内在联系主要体现在以下几个方面。

2.1 产业类型关联度高

房地产经济与建筑经济有高度的产业关联性。具体来说,建筑业对于房地产市场而言,是整个市场结构中非常重要的组成部分,若房地产市场能够获得稳定的发展状态,且具有充分而良好的发展资源则也意味着建筑业的发展能够获得更多的技术资源和资金的支持。另外,房地产开发和建设的过程中,会涉及多个环节的工作。例如,土地的购置规划设计以及建筑施工等不同的环节,都需要建筑施工企业基于其专业的技术和专业的团队做基础参与其中。除此之外,建筑业的发展本身也需要根据房地产企业房地产市场对建筑实体的需求进行规划,形成发展方案,而建筑企业所提供的产品和服务更需要以房地产市场的需求为基准落实执行。当房地产需求有所变动,也意味着建筑业发展的形势和方向会发生变动。由此可见,两种产业在发展的过程中既有高度重合的特征,也有衔接和关联的特性,这也是两方面经济发展需要协同提升的典型表现。

2.2 具有相互影响与制约的作用

在房地产经济与建筑经济发展的过程中,实际的发展状态是两者具有相互影响和制约的作用。具体来说,房地产经济在若发展过程中出现波动变化,会直接影响建筑经

济和相关产业的发展状态,两者之间有显著的带动作用。从实际出发来讲,目前部分地区的房地产市场出现了相对较为萧条的发展困境,这也使得地区的建筑经济发展受到了一定的制约。建筑企业在技术创新、产品升级、产业结构调整等多个环节的工作中,都面临着一定的阻力和障碍。而从建筑经济发展的角度上来说,随着建筑经济发展逐步向高质量发展的状态推进,那么先进的技术绿色环保施工技术的引入应用力度会逐步加大,这也有利于更好地满足房地产市场消费者的需求,使得房地产市场的热度有所提升。由此可见,房地产经济与建筑经济的发展有相互影响、相互制约,相互促进的作用。应当在宏观经济发展中做好协同合作,共同获得良好的发展状态。

3 房地产经济发展的关键要点

3.1 重视市场分析

在房地产经济发展的过程中,市场分析占有重要的地位,是实现经济发展目标的重要手段。因此,在房地产经济发展的过程中,首先要重视市场分析工作以便了解市场环境和消费者的市场需求。同时,应当对市场环境中的价格以及同行业竞争状态进行进一步的了解,为进一步促进房地产经济发展,做出正确的决策提供支持。具体来说,市场分析需要把握以下几个要点。一是应当了解消费者对房产的需求和偏好制定相对应的营销策略。除此之外,还应当通过落实市场分析工作,对潜在消费群体和潜在需求进行了解。以便更进一步地优化房地产经济发展中的各类产品和服务,提升品牌形象。二是应当基于市场分析更加准确地把握价格区间和价格走势,结合市场供求关系对价格进行更加精准的把握。对于房地产经济的发展来说,这也有利于帮助其规避由于价格因素引起的风险。

3.2 优化投资决策

优化投资决策对房地产经济发展而言有非常重要的作用。投资决策是否准确有效直接影响着房地产企业的生存状态。因此,需要在房地产经济发展的过程中重视投资决策工作把握住以下几个要点。一是相关工作人员应当对市场环境做好全面分析。同时,还应当从项目本身的可行性入手做好调查研究,从技术维度、资金资源支持维度、项目可行性评估维度、盈利能力维度和风险维度进行全面分析。以便基于项目投资的规模和建设方案以及预期收益等多方面信息做好综合分析,为最终准确地做出投资决策提供保障^[4]。二是应当重点针对可能出现的风险进行防控,房地产投资通常情况下属于高风险项目。主要风险类型包括市场环境风险、政策变动风险、金融融资风险等。只有在投资决策时,对典型风险因素做好系统性分析,才能够更进一步落实好风险评估和风险预警建立。完善的风险管理体系,采取更有针对性的风险防控措施,降低风险对投资决策的负面影响。但是应当注重以多元的方式实现投资和资产组合管理。房地产投资属于一项持续性的投资活动,

作为投资者，应当首先对风险和投资目标进行比对分析，合理配置不同类型的房地产资产。通过构建形式多元的投资结构和资产组合管理模式，达到降低风险的目标，这也是实现投资收益最大化的关键方法。

3.3 发展房地产金融

房地产经济的发展中，房地产金融是非常重要的组成部分，为促进房地产金融发展应当采取以下几方面措施。一是建立完善的房地产金融体系，力求为市场的发展提供稳定可靠的融资渠道和融资平台。这也有利于实现优化资金配置的目标，提高房地产企业的融资能力、优化投资效益。二是应当注重经营产品的不断完善与创新，房地产市场的发展和变化过程中，单一的金融产品无法满足多样化的市场需求。因此，作为金融机构应当积极探索不同类型的创新性金融产品开发，为满足消费者和投资者的需求提供支持。三是应当加强融资环节的监管与风险控制力度，房地产金融属于高风险金融发展模式有效监管，对于规避风险减低风险负面影响有重要的意义。作为政府部门和监管机构，应当加强对房地产金融机构的监管力度，规范市场秩序，防止金融风险出现累积扩散的问题。

4 建筑经济发展的关键点

4.1 工程造价管理

工程造价管理在建筑工程项目中属于非常关键的内容，落实好工程造价管理工作需要从以下几方面入手采取措施。①建立完善的工程造价管理体系。确保工程造价管理工作向更具规范化和标准化的方向发展。在构建工程造价管理体系时，应当对各岗位人员的工作内容进行明确，并进一步划分好各岗位人员的岗位职责和工作任务。同时，应当结合工程项目建设的基本流程，同步制定合理的工程造价管理流程，分别从不同的建筑工程项目造价管理工作的各个环节入手，确保不同阶段的造价管理都有明确的目标，能够取得良好的效果。②应当从工程项目造价管理的角度入手，积极应用动态管理模式，考虑市场价格的波动和工程变更因素的影响，对整个工程项目的造价进行针对性的管理，密切关注市场变化动态调整工程造价管理工作方案，提高造价管理工作质量。③应当积极引入信息化管理手段。例如 BIM 技术，人工智能辅助技术和信息化管理，系统都应当协同应用在工程造价管理工作中明确各环节工作要点，提升各阶段工作针对性。

4.2 绿色建筑经济发展

绿色环保是现阶段建筑工程项目建设所追求的又一个重点目标。在绿色环保的背景下，建筑经济的发展也应当基于具体工程项目的建设，从理念到实践实现绿色环保理念的渗透融入，为取得更好的绿色建筑经济发展状态提供支持。具体来说，绿色建筑经济发展的要点包括推广绿

色建筑理念。加强宣传教育，提高社会各界对绿色建筑的认识和重视程度。同时，政府部门也应当加强政策支持力度，应出台相关政策鼓励绿色建筑的发展，提高市场对绿色建筑的需求。另外，绿色环保的建筑原材料和施工技术也应当在绿色建筑经济发展背景下积极推广应用。企业应当重点研发先进的绿色环保生产技术和绿色环保原材料，积极融入到工程项目的建设的过程中进行应用，为体现出建筑经济发展的绿色环保效能提供支持。

4.3 优化施工企业盈利模式

在建筑经济发展的过程中，精准把控施工企业的盈利模式，并优化盈利模式是提升企业竞争力和实现持续发展的关键要点。具体来说，施工盈利模式的优化要点包括以下几方面内容。①加强企业内部管理，优化组织结构和业务流程。通过提高内部运作效率，降低成本，提升企业的盈利水平。同时，要注重人才培养和引进，提升员工的专业素质和创新能力，为企业的发展提供有力的人才保障。②应当创新盈利模式，拓展收入来源。通过开发新产品、拓展新业务、开展多元化经营等方式，增加企业的收入来源。同时，要关注新兴市场和行业，寻求新的增长点，抓住市场机遇，实现企业的快速发展。③要注重合作伙伴关系的建立和维护。与供应商、客户、金融机构等建立稳定的合作关系，形成共赢的局面。通过合作，可以共同应对市场风险，降低成本，提升企业的盈利水平。

5 结束语

综合本文分析可知，房地产经济与建筑经济的发展与实践需要结合不同经济发展模式的要点内容进行综合分析。随后，基于房地产经济与建筑经济发展过程中两者之间的内在逻辑关系进行明确，最终为取得更好的房地产经济发展和建筑经济发展效果奠定基础。在促进房地产经济和建筑经济发展的过程中，各主体应当积极参与各环节工作也应当更加精准有效地落实，从而为房地产经济与建筑经济的发展提供重要动力。

[参考文献]

- [1]王茂源. 可持续发展视角下建筑经济与房地产经济分析[J]. 商讯, 2023(24): 84-87.
- [2]胡高. 宏观经济条件下装配式和房地产对建筑经济的影响[J]. 财讯, 2023(17): 110-112.
- [3]房琨. 低碳模式下建筑与房地产经济管理的创新思考[J]. 中国集体经济, 2023(21): 75-78.
- [4]叶耿介. 可持续发展视角下建筑经济与房地产经济关系探析[J]. 时代金融, 2023(6): 90-92.

作者简介：张彦群（1977.4—），女，浙江省宁波市鄞州区人，就职于浙江国信工程管理咨询有限公司基建财务部，长期从事基建审计工作。