

# 新形势下建筑与房地产经济的发展策略分析

陈雅倩

(中山城市建设集团有限公司,广东 中山 528400)

**摘要:**建筑与房地产经济的发展不但带动了国民经济发展,还真正保证了民众对住宅的需求量。现阶段中国建筑与房地产市场发展趋于平稳,国家宏观调控力度日益加强,建筑与房地产行业经营中存在着很多问题。而与此同时,由于特殊情况的影响,建筑与房地产行业资金投入减少,销售量一度停滞不前。所以在新形势下,建筑与房地产行业有必要全面考虑,放眼全局,深入分析当下面临的所有问题,并制定出针对性发展战略,切实保证建筑与房地产行业经济稳定性。本文从新形势下建筑与房地产经济地位概述展开分析,探究了新形势下建筑与房地产经济发展的现状,提出建设性优化策略以供参考。

**关键词:**新形势;建筑与房地产经济;可持续发展

**【DOI】**10.12231/j.issn.1000-8772.2022.21.001

建筑与房地产经济发展已成为了促进社会主义市场经济高速发展的主要驱动力。为确保建筑与房地产可持续发展,必须分析研究行业环境,保障建筑与房地产行业经济发展的实效性。从建筑与房地产的关系上来讲,建筑规划与建筑与房地产开发密切相关,它们之间是对立统一相互作用的关系。在城市化建设过程,全局的规划关系着长远的发展,但是建筑与房地产开发可能因为利益而对规划起到相反的作用。调整好建筑规划的长远利益与建筑与房地产开发的短期利益,对于两者意义重大。

## 1 新形势下建筑与房地产经济地位概述

### 1.1 经济发展的主导

在全世界范围内,中国建筑与房地产行业的蓬勃发展为我国的经济社会发展奠定了重要的经济基础,并能够促进中国其他产业的不断进步。起到了较好的带动效应。建筑与房地产行业是社会主义国民经济的重要支柱,在中国城市化建设中具有巨大的发展前景,所以也是我国社会发展的核心产业,可以促进社会效益持续稳定上升。

### 1.2 经济发展的支柱

建筑与房地产行业的发展前景受土地价格、房屋税务、收入利润和建设成本等诸多因素的共同影响。其中用地、建设是地产业发展的重要基石,也确定了地产业在发展中的基本战略地位。所以,建筑与房地产经济占据了全国经济很大一部分比例。建筑与房地产经济的迅猛发展,对整个国家经济有着巨大的推动性。建筑与房地产市场经济是整个我国市场经济的基石,推动了社会主义市场经济的良性发展。由于建筑与房地产贯穿于国家经济的不同环节,使其成为国家的基础产业。在中国城市化不断深入的过程,随着城乡基础设施的进一步发展,建筑与房地产行业成为了民众日常生活的先导环境。

## 2 新形势下建筑与房地产经济发展现状

### 2.1 发展条件不完善,造成地产泡沫现象

在当前城镇化进程日益加速的新形势下,人民住房问题已经成为关系到国计民生的大问题,通过积极促进中国建筑与房地产业经营的健康发展,才能更好地提高中国人民生活水平和服务质量。尽管当前中国建筑与房地产业经营发展速度较快,但是由于现阶段中国房地产市场发展条件还不够完善,已经出现了一些问题。急剧攀升的房价与中国人民生存水平相悖,给人民造成了很大的生活压力。同时中国建筑与房地产经济的巨额利润,又使得大批的民营企业开始进军中国房地产市场,这对本就不健全的中国房地产市场造成了很大的冲击。近年来中国房价急剧攀升,房产供给也出现了一些问题,高档住房供给过多,普通商品房供应紧缺,保障性住房供给不足,这对建筑与房地产经济的健康发展带来了较大的制约。

### 2.2 发展速度过快,缺乏科学的市场秩序

城镇化进程不断加快,大量村民进入到了城市当中,他们对于在买房方面的要求也增加了,一定程度上也使开发商提高了开发积极性,将更多的资金投入建筑与房地产行业当中。同时带动建材行业快速发展。在此情况下,逐渐形成了较为一条完整的经济产业链。提高了中国经济的上升空间。虽然中国建筑与房地产经济整体增长的步伐较快,但是配套的物业管理服务、设施建设等方面严重滞后的现象会影响行业的发展。现阶段配套不完备的问题也相当多<sup>[1]</sup>。同时当前不少房产公司在运营过程中出现不合规现象,以至于房地产市场在公平交易时的公正性无法得到充分保证,市民利益遭受损失。建筑与房地产经济发展中还存在以下几点问题。

#### 2.2.1 价格涨幅较大

近年来,虽然中国楼市的价格总体上涨比较大,但在大中城市当中,却存在着房价涨幅比较不合理的现象。同时在房屋供求关系上也出现了比较多问题,中高端建筑与房地产普遍供过于求,而普通商品房却供小于求,同时

保障性住房中也普遍存在着供给比较不足的问题。

### 2.2.2 资源利用不够合理

但是,随着各行各业的日益发展,资源也起到了日益巨大的功能。不过,在建筑与房地产业发展过程中,人们不能合理使用资源,甚至在某种程度上浪费了资源。建筑与房地产业的具体项目由于缺乏事先的整体规划,各部门间也存在着必要的信息沟通问题。这将在一定程度上影响着建筑与房地产业的整体可持续发展,进而危害着国民经济的正常良性运转。

### 2.2.3 金融基础体系不够完善

通过对建筑与房地产业存在的基本问题的分析,我们可以发现,造成这些问题的很大一部分原因是金融基础设施体系的不够完善。因为没有完善的金融基础设施系统,很多地产项目都遇到了困难,无法实现相应的标准化运营和统一的运行规范,这也导致建筑与房地产业的发展遭遇了很大的限制。

### 2.2.4 基础设施建设不够协调

目前,中国建筑与房地产业的基本发展趋势现状与城市化所需要的基础设施建设出现了一定问题。二者之间的不断冲突,导致了建筑与房地产业的发展过程受一定的非人为因素的影响。同时由于城市基础设施建设是建筑与房地产业发展的基础条件,因此需要将二者的发展过程与速度合理统一。此外,建筑与房地产经济发展过程容易忽视对环境的保护。通过对当前建筑与房地产经济形势的分析,我们可以发现,大多数建筑与房地产企业仍然注重企业的效率和市场竞争力,对具体项目周边的自然环境关注不够<sup>[2]</sup>。这在一定程度上将对自然环境产生了损害,既有违我国可持续发展策略,也不利企业的长期发展。

## 3 新形势下建筑与房地产经济管理的意义

### 3.1 关乎民生大计

通过对建筑与房地产业发展过程的分析,可以发现建筑与房地产业的发展遵循着宏观经济曲线的变化。然而,在这一过程中,建筑与房地产经济也反映出缺乏理性发展的基本特征。长期以来,我们的快速经济发展都会在一定程度上负面影响建筑与房地产经济的健康。反过来,建筑与房地产业经营状况又会对国民经济的增长形成相应的负面影响。而透过对当前建筑与房地产业经营状况的剖析,可以发现,在建筑与房地产业持续增长的过程中,潜藏着通货膨胀和泡沫危险。建筑与房地产业作为与人民日常生活和社会主义国民经济蓬勃发展相关的主要行业,对国民经济水平的增长和金融稳定具有一定的影响。

### 3.2 适应社会发展需求

随着近年来城市化建设的深入和扩大,城市化率不断提高,依托这一良好形势,建筑与房地产业可以得到进一步地促进和发展。地产业作为社会主义国民经济的主要基本产品,同时也是蓬勃发展这一领域的重点物力要

求之一<sup>[3]</sup>。究其根本原因,地产业经营的可持续健康发展需要同时满足社会与个人生活的双重需要。通过建筑与房地产业的可持续健康发展,将能够带动社会主义国民经济中其他有关行业的提高与完善。而随着社会主义市场经济的进一步蓬勃发展,对整个社会和个人的经济健康发展要求也在不断地提高与改变。这就要求未来发展建筑与房地产业要密切关注个人和社会需求的变化,并以此为出发点来调整相应的产业结构,以满足行业先锋和主导作用的定位。

### 3.3 走可持续发展路线

在国民经济不断发展的过程中,建筑与房地产经济的不断发展和自我完善贯穿于国民经济发展的各个方面。建筑与房地产经济已成为中国国民经济的主要支柱,在中国整个经济社会发展过程中起到了十分关键的角色。建筑与房地产经济作为人们日常生活的基本要素,也是社会生产过程的基础。因此,作为促进经济发展的基础产业,应该符合国家的相关政策和方针。在各行各业不断发展的过程中,社会资源也呈现出稀缺性的特点。因此,在建筑与房地产经济发展中,要保证资源的合理利用,从而保证可持续发展的不断深入。

## 4 新形势下建筑与房地产经济发展优化策略

### 4.1 贯彻科学创新基本原则

中国建筑与房地产业未来发展的经济社会增长必须以科学经济发展为基础长期以来,建筑与房地产业领域一直在社会主义国民经济领域中扮演着重要的人物,而建筑与房地产业领域蓬勃发展对中国国民经济增长又有着巨大的贡献。针对目前建筑与房地产业的整个体制改革过程,需要针对建筑与房地产业市场的主要市场功能作出正确定位,建筑与房地产业市场经济活动所承担的角色也需要从社会功能及公益性视角加以分析<sup>[4]</sup>。而在当前社会主义初级阶段,建筑与房地产业经济社会的不断发展与壮大对社会主义国民经济的总体运行具有至关重要的保障意义,为推动建筑与房地产业经济社会整体的不断发展壮大,就必须贯彻科学创新的基本原则,并把这一原则落实在了建筑与房地产业发展过程中的各个环节。当前阶段,中国建筑与房地产业经济发展在中国国民经济的总体运行中,占据重要地位。但针对目前的中国房地产市场发展情况加以分析,也能看出其发展过程中还是存在着失衡的部分。这就必须针对存在的问题加以合理的处理,进而推动经济社会的健康良性发展,并且对于地产公司而言,也需要重视对于都市景观的生态建设,需要对于自然资源加以合理使用;但在另一方面,我国政府也应该针对有关规章制度加以完善和健全,从而继续推动中国建筑与房地产市场经济在新趋势条件下的发展。

### 4.2 协调发展建筑与房地产开发

建筑规划要起到引导的作用,在我国,建筑规划年限规定为20年,即建筑规划最终表现为20年以后的城市

物质形态。建立在全面调查和先进科学基础上的建筑规划,为建筑与房地产开发提供了可靠的依据,其中开发的地段选择,开发方案的选取,价格的评估等都是以建筑规划为依据的。建筑与房地产开发要符合建筑规划。建筑与房地产开发必须以政府调控和规划为标准,不能违反。建筑规划对建筑与房地产开发要起到一定的制约作用。具体来说,建设用地的地理位置、占地面积、建筑高度等都应该接受规划管理,而建筑与房地产开发过程中碰到的问题也应反映给建筑规划部门,协商处理。

#### 4.3 制定经济管理长远目标

面对建筑与房地产行业经营管理目标不确定的问题,地方政府部门和有关管理机关有必要深入分析区域状况,及时掌握建筑与房地产行业的发展状况、市场经营情况以及未来发展趋势走向,并通过根据市场需求出台适应建筑与房地产业经济长期发展需要的政策措施,并保证政策措施的长远性和实效性,以做到对土地资源的有效率、高利用率开发,如此就可以在有效发展建筑与房地产业经营的同时解决市民对建筑与房地产的需要,从而保障地方民生,并给经济社会的发展带来源源不断的力量。同时,政府的职能作用要进一步加强,为保证建筑与房地产市场健康稳定地运行,地方政府有必要建立完善的住房保障机制,为建筑与房地产经济的持续发展提供支持。

#### 4.4 建立健全金融基础体系

建筑与房地产金融市场是否完善,与其金融市场基本制度的统一性、灵活性相关。新形势下,政府有必要在建筑与房地产业的融资基础系统中嵌入信用制度,构建信用管理体系,确定信用消费目标,严格监管建筑与房地产开发中出现的信贷情况,以有效避免资本流出隐患,维护市场竞争公平正义。而对于建筑与房地产市场主体来说,如果投资性或者投机性的购房项目过多或者过少,都会增加市场风险,在我国信贷体系与抵押物市场日益完善的今天,政府有关主管部门应该通过深入剖析居民法具体规定,促进土地二级市场的重组,通过明确规定土地二手物品地利用期限与价值依据,严格规范土地的二次流转,切实推动建筑与房地产市场健康发展。

以往地产公司融资过多依赖于商业银行的信贷融资,企业投资结构显然不合理,因此有必要形成多样化的企业投资途径,逐步打通债券市场与民间投资渠道,以丰富企业融资结构,并分散企业投资风险,以减少因地产市场大震荡导致融资断裂带来的企业破产与资本流动性风险。面对突发情况,短期内对地产经营所造成的负面影响,地方金融机构应给予受影响严重的公司和买家以相应的信贷政策支持,但实际上,针对突发情况,当地政府和地方有关政府部门在公积金缴存比率、支取时机、还款时间等方面,均做了适当的调节,并在合法合规和风险控制良好的情况下适当扩大了公司的投资渠道,从而有效

减轻了市场销量下降对公司地产业务的打击,目前公司地产业务的投资水平基本已恢复水准。

#### 4.5 制定长期发展规划

建筑与房地产业发展在推动我国国民经济发展过程中的重要地位也不容小觑,尽管短期内仍存在一定困难,但从中长期角度而言,中国建筑与房地产业市场必然还将持续并保持一定规模和能力,所以,有必要针对当前情势制订有关建筑与房地产业经济持续发展的长远计划,以做到市场对资本资源的有效配置与使用<sup>[9]</sup>。地产发展项目应当按照可持续发展的理念,根据本地环境、地域自然资源等现实状况做好合理规划,以环境为本,处理好与各方之间的合作关系,同时注意运用新能源、新科技和新材料,在营造良好舒适环境的同时实现人与自然社会的有机融合,包括在地产项目工程建设中,加强环境控制,完善基础设施建设,并针对因建筑施工而带来的建设废弃物和建筑材料,及时进行科学分类和妥善处理工作,在必要的情形下对部分建设废弃材料进行科学转换后再使用,从而避免在建筑过程中产生污染和资金耗费的问题。只有做到科学合理规划,重视环保,合理使用自然资源,才能使建筑与房地产经济健康持久地发展。

#### 5 结束语

综上所述,我们能够看出在新形势下,作为我国国民经济的重要产业,建筑规划与房地产开发两者的关系是密不可分的。并且通过多种多样的机制以及制度互相制约,而在此同时又会产生相互作用。建筑与房地产行业必须正视自身的发展情况,通过结合国家的发展需求进行有效的经济创新。同时,中国政府也需要合理的宏观调控行业业务发展,通过规范市场机制,有效推动中国建筑与房地产业长期发展,最大程度满足中国民众美好生活需求,促进国民经济可持续增长。

#### 参考文献

- [1]李燕.建筑与房地产经济与建筑经济发展的几点思考[J].经济技术协作信息,2021(17):1.
- [2]李锦旗.建筑与房地产经济与建筑经济的镜像关系和汲水关系[J].商业文化,2021(17):2.
- [3]冯翔.建筑策划与建筑与房地产策划的整合探讨[J].住宅与建筑与房地产,2019(33):1.
- [4]明琦翔.基于城市发展理念的城市规划与建筑与房地产开发关系分析[J].经济与社会发展研究,2019(4):2.
- [5]陈伟.低碳经济下我国建筑业发展现状与对策[J].住宅与建筑与房地产,2020,568(09):283-283.

**作者简介:**陈雅倩(1986-),女,汉,籍贯:广东省宝安县,中级经济师,研究方向:房地产投资开发、大型产业集聚区建设、基础设施配套建设等。