

新形势下建筑与房地产经济发展策略探析

景慧琴

浙江浙建云采科技有限公司

DOI:10.12238/ej.v8i7.2774

[摘要] 随着人口结构的变化、消费者需求的多元化以及购房观念的转变,房地产市场的需求也发生了变化。过去以刚需为主的市场逐渐向多元化需求发展,包括改善型需求、投资型需求、租赁市场等。近年来,租赁市场逐渐成为新兴市场,尤其是在年轻群体中,租房逐步成为主要的居住方式。由于土地供应问题的制约以及开发成本的上升,房地产企业面临的利润空间逐渐缩小。加上金融环境的变化,很多房地产企业开始面临资金链压力,从而影响了房地产开发的速度和质量。本文结合新形势下建筑与房地产经济发展策略进行分析,以供参考。

[关键词] 建筑经济; 房地产经济; 发展策略

中图分类号: TU-9 **文献标识码:** A

Analysis on the development strategy of architecture and real estate economy under the new situation

Huiqin Jing

Zhejiang Zhejian Yuncai Technology Co., Ltd.

[Abstract] With the change of population structure, the diversification of consumer demand and the change of the concept of buying a house, the demand of the real estate market has also changed. In the past, the market based on just-needed demand gradually developed into diversified demand, including improved demand, investment demand and leasing market. In recent years, the rental market has gradually become an emerging market, especially among young people, and renting has gradually become the main way of living. Due to the restriction of land supply and the rising development cost, the profit space faced by real estate enterprises is gradually narrowing. Coupled with the changes in the financial environment, many real estate enterprises began to face the pressure of capital chain, which affected the speed and quality of real estate development. This paper analyzes the development strategy of architecture and real estate economy under the new situation for reference.

[Key words] construction economy; Real estate economy; development tactics

随着经济全球化的推进,全球市场的波动直接影响到国内的建筑与房地产市场。国际资本流动、外资企业进入以及跨国公司的发展影响着国内房地产市场的资金供给和需求。新形势下建筑与房地产经济的发展面临着诸多挑战和机遇。全球化经济、政策调控、市场供需变化、绿色环保理念的推行、科技创新以及社会需求的多样化等因素,都在深刻影响着建筑与房地产行业的发展。如何在这些因素的综合作用下实现可持续发展,推动行业创新,已成为学术界和业界研究的热点问题。

1 建筑经济与房地产经济的概念及关联性

1.1 建筑经济的概念

建筑经济是指与建筑活动相关的经济现象及其规律的研究,涉及建筑项目的规划、设计、施工、运营、维护等全过程中的经济管理与资源配置问题。它主要研究建筑工程的成本、利

润、投资、融资、风险管理、合同管理、工程招标、项目决策、市场需求等方面的问题,旨在通过合理的经济分析与决策优化建筑项目的资源配置和投资回报。

1.2 房地产经济的概念

房地产经济是研究与房地产相关的市场、政策、投资、开发、运营和管理等经济活动的学科领域。它不仅涉及房地产市场的供求关系、价格波动、市场趋势、土地利用等宏观经济问题,也包括房地产开发、销售、租赁、物业管理等微观经济问题。房地产经济还与城市规划、区域发展、金融市场等有着密切关系。

1.3 建筑经济与房地产经济的关联性

建筑经济和房地产经济虽然在概念上有所不同,但二者有着紧密的联系,并且相互影响。建筑经济主要关注建筑项目的施

工和建设管理,而房地产经济则关注房地产市场的开发、销售与运营。在房地产开发过程中,建筑项目的建设是其基础。房地产开发需要大量的建筑工程来支持,因此建筑经济为房地产经济的顺利发展提供了支持。房地产开发商需要建筑企业来承担房地产项目的建设,建筑的成本控制直接影响房地产项目的开发成本和销售价格。房地产市场的需求决定了建筑项目的规模与类型,反过来,建筑经济通过优化建筑项目的设计、施工等环节,能够提高房地产项目的市场竞争力。例如,在房地产市场需求较高的地区,建筑企业需要提供质量更好、成本更低的建筑产品来满足市场需求。建筑经济通过对项目的投资回报进行分析,帮助房地产企业做出合理的开发决策。随着绿色建筑理念的兴起,建筑经济与房地产经济也发生了交集。房地产开发商越来越关注环保、节能、低碳等绿色建筑标准,建筑经济则通过建筑技术和材料的创新来推动这一进程。建筑经济的管理和技术革新能够支持房地产开发商更好地满足市场需求,同时也推动了房地产市场的转型。

2 建筑与房地产经济发展现存问题

2.1 房地产市场过热与过度依赖

尽管房地产市场在过去几十年内推动了中国经济增长,但过度依赖房地产经济已经成为一项长期隐患。大量的土地出让、开发过度 and 投机行为使得房地产成为经济的一大支柱,且很多地方政府依赖土地财政收入维持财政平衡,部分城市的房地产市场存在价格泡沫,房价远高于居民收入水平,市场的去杠杆和调整周期可能导致严重的经济震荡。一些城市供给过剩,而另一部分城市由于人口流出或经济滞后,房地产市场萎靡。政府对房地产市场实施了不同程度的调控政策,如限购、限贷、限售等,旨在稳定房价,防止市场过热。然而,这些政策在实施过程中存在一定的效果滞后性或地区差异性,不同地方政府执行政策的严格程度差异较大,一些地方仍通过政策漏洞来刺激房地产市场。某些地方过度调控导致市场活跃度下降,造成开发商资金链断裂,甚至出现项目停工的现象。

2.2 房地产企业债务风险加剧

近年来,许多房地产企业通过高杠杆的方式进行大规模开发,尤其是融资渠道相对宽松的情况下,导致一些企业过度借贷。随着债务到期和融资环境的紧缩,部分企业面临严重的偿债压力。高负债的房地产公司一旦无法按时偿还贷款,可能面临破产或重组,进而影响建筑行业 and 房地产市场的稳定。房地产开发商的资金链一旦断裂,可能导致项目停工,无法按时交房,进而影响市场信心。随着城市化进程的加快,城市土地资源逐渐紧张,而土地价格的上涨也导致建筑成本大幅提高。尤其在一线和二线城市,土地供应不足已经成为制约房地产发展的关键因素。地方政府对于土地出让收入的高度依赖,使得政府在规划中往往偏向于短期利益,忽视长期城市发展与社会需求,导致土地资源的错配。土地拍卖价格过高导致房地产开发商成本上升,直接影响到住宅市场价格,进而影响到居民的购买力。

2.3 建筑行业成本上升

建筑材料(如钢材、水泥、玻璃等)的价格不断上涨,直接推动了建筑项目的成本增加。随着社会劳动成本的提高,建筑行业对工人的需求增加,尤其是在一线城市,建筑工人的工资逐年上涨,导致施工成本的进一步上升。随着建筑技术的进步,尤其是智能化、绿色建筑的推广,企业需要投入更多资金进行技术改造和设备升级,这也增加了整体成本。尽管我国房地产市场规模庞大,但市场发展面临一定的不平衡,一线城市人口密集,房价较高,但许多三四线城市的房地产市场却存在供过于求的情况。部分地方政府过度投资房地产,导致房产空置率较高,部分地方形成“鬼城”。随着居民收入水平提高,消费结构发生变化,但部分房地产开发商仍以传统的刚需为主要开发方向,未能根据市场的变化及时调整产品结构,导致房地产市场的供需不匹配。

2.4 房地产产业链复杂化

房地产产业链涵盖土地开发、规划、建设、销售、租赁、物业管理等多个环节,涉及的企业众多。然而,产业链的复杂性也带来了许多问题。开发商、建筑公司、材料供应商、政府部门之间的信息流动不畅,容易造成资源浪费和低效运作。政府对房地产行业的政策虽然在不断调整,但由于市场快速变化,政策调整有时滞后,无法及时解决行业的具体问题,导致部分开发商和建筑企业的困境。房地产的金融化是近年来比较显著的问题,许多投资者将房地产视为一种投资工具,而非居住需求的满足。大量资金涌入房地产市场,推动了房价的非理性上涨,抑制了刚性需求家庭的购房能力。房地产市场的过度金融化可能导致金融系统的系统性风险,尤其是在房地产行业与银行、证券等金融机构的紧密联系下,房价波动可能带来更大范围的金融风险。

3 新形势下建筑与房地产经济发展策略

3.1 推动绿色建筑与可持续发展

在当前全球环境问题日益严峻的背景下,绿色建筑成为了建筑与房地产行业发展的方向。绿色建筑不仅是对环保和资源节约的呼应,也是实现可持续发展的关键环节。随着资源短缺和气候变化问题的加剧,绿色建筑的推广势在必行,它不仅符合日益严格的环境政策要求,而且还能显著提高企业的社会责任感与市场竞争力。绿色建筑强调采用高效能的节能设备与技术,如太阳能光伏板、雨水收集系统、地源热泵等,以降低建筑的能耗和碳排放。使用环保、可再生或低能耗的建筑材料,如低污染涂料、节能玻璃、回收利用的建筑废料等,有助于减少建筑生命周期中的环境影响。推动建筑项目获得绿色建筑认证,提高项目的市场吸引力,帮助业主享受政府提供的税收优惠、融资支持等政策激励。政府对绿色建筑的支持包括补贴政策、税收减免、贷款优惠等措施,这些政策鼓励企业在项目开发中采纳绿色建筑理念。通过建立低碳、节能的住宅区和办公区,打造绿色社区,提升居民的环保意识,减少碳排放。例如,设立自行车道、电动汽车充电站,促进绿色出行。在规划中融入自然景观,如绿色屋顶、城市公园、绿色步道等,提高城市绿地比例,增加城市的生态韧性和宜居性。鼓励建筑废弃物的再利用,如建筑拆除后的材料可回收利用,减少垃圾填埋场的负担。在一些城市中,

更新和改造现有老旧建筑而非拆除,是绿色建筑的重要组成部分,这样不仅节约资源,也减少了废弃物的排放。绿色建筑可以提升企业的社会责任感和品牌形象,吸引注重可持续发展和环保的消费者和投资者,从而增强市场竞争力。随着消费者环保意识的提高,绿色建筑的需求逐步增加。开发商通过推广绿色建筑,不仅符合市场需求,还能提升产品的附加值。尽管绿色建筑在初期建设时可能需要较高的投入,但从长期来看,节能减排、降低运营成本以及提高物业的市场价值,都能带来可观的投资回报。绿色建筑的低能耗特点使得运营成本(如电费、水费等)大大降低,进而提高项目的盈利能力。

3.2加强智能建筑与数字化转型

随着物联网、人工智能、大数据等技术的快速发展,智能建筑和数字化转型在房地产行业中的应用逐渐加深。这些技术的引入能显著提升建筑的运行效率、使用便捷性和管理水平,通过采集和分析建筑内的运行数据(如电力消耗、温湿度变化、人员流动等),大数据技术可以帮助建筑管理者进行优化决策。例如,通过数据分析,管理人员可以准确预测设备故障、优化能源使用和调整物业管理策略,从而提高建筑的运营效率。智能建筑的设备(如空调、电梯、照明系统等)通过传感器和数据监测实时反馈运行状态。基于大数据分析,管理系统能够提前预测设备的维修和更换周期,提前规划维修工作,避免设备故障对建筑运营造成影响。这种预测性维护大大减少了突发性故障和维修成本。通过智能化的能源管理系统,建筑能够实时监控能源消耗情况并自动调节。例如,自动关闭不必要的照明设备、空调、暖气等,节约电力和水资源。这不仅有助于降低建筑运营成本,还能够减少环境负担。人工智能技术通过学习住户的需求和行为习惯,能够在不干扰住户日常生活的情况下进行自动化管理。例如,智能系统可以根据住户的作息时间自动调节温度、湿度,甚至调整窗帘开关等,提升居住体验的同时减少能源浪费。许多智能建筑项目引入了人工智能客服系统,住户可以通过语音助手或智能机器人进行咨询、报修、查询等操作。人工智能系统不仅能提高服务效率,还能实现24小时全天候服务,增强住户满意度。

3.3响应政策调控,平衡市场供需

房地产行业受政策调控的影响较大。如何应对政府对房地产市场的调控,保持企业的稳健发展,成为企业发展的关键因素。密切关注国家和地方的房地产调控政策,及时调整项目开发

和投资计划。适应限购、限售、限贷等政策,通过增加租赁市场的投入和开发,弥补购房市场的需求缺口。提高对刚需和改善型需求的精准把握,推出适合市场需求的楼盘。随着购房门槛的提高和年轻人租赁需求的增长,房地产租赁市场在未来几年可能成为一个重要的增长点。提供更为灵活、便捷的租赁服务,满足不同消费者的需求。加强对长租公寓和共享住房市场的关注,发展专注于年轻人和短期租赁的住房项目。引导房地产企业加强与租赁平台的合作,推动数字化租赁管理。

3.4创新融资方式,增强资本运作能力

在融资环境收紧的背景下,房地产企业需要创新融资渠道和方式,优化资本结构,确保项目的顺利推进。多元化融资渠道,积极探索股权融资、资产证券化等方式。优化企业负债结构,控制财务风险,避免过度依赖高杠杆。通过并购、合资合作等方式,寻找优质资产和合作伙伴,增强市场竞争力。在激烈的市场竞争中,房地产企业不仅要注重产品质量,还要注重品牌形象和企业的社会责任。越来越多的消费者和投资者将企业的社会责任纳入决策考量。提升产品和服务质量,增强品牌信誉和口碑。积极参与社会公益活动,履行企业的社会责任。加强与社区、政府、环境保护组织的合作,树立可持续发展的企业形象。

4 结语

在当前的新形势下,建筑与房地产经济面临着许多新的挑战 and 机遇。为了应对这些变化,建筑与房地产行业的经济发展策略需要进行适应性调整。在新形势下,建筑与房地产行业的发展需要更高的敏感度和应变能力。通过技术创新、绿色发展、市场需求的精准把握、政策调控的应对等多方面的努力,行业可以在未来实现更加稳健和可持续的发展。

[参考文献]

- [1]牟增明.影响建筑与房地产经济波动的原因及改善策略[J].大众投资指南,2024,(31):133-135.
- [2]王崇丽.经济新常态下房地产经济可持续发展的意义及其策略[J].乡镇企业导报,2024,(08):123-125.
- [3]徐斌.关于房地产经济发展现状及可持续发展的思考[J].乡镇企业导报,2024,(12):48-50.

作者简介:

景慧琴(1989--),女,汉族,甘肃省定西市人,本科,中级经济师,建筑。