

房地产经济与建筑经济的实践与探索

方佳伟

滁州学院后勤管理与基建处 安徽 滁州 239000

摘要:随着我国经济快速发展,房地产行业和与之相关的建筑工程行业也在快速进步。建筑经济与房地产经济作为市场经济发展的重要支撑力量,保障两者有序发展至关重要。经济新常态背景下,要深入研究分析建筑经济与房地产经济两者之间的密切关系,掌握房地产经济与建筑经济未来发展趋势,采取有效措施促进建筑经济与房地产经济良性、可持续发展,助推国家经济稳步增长,促进综合国力的提升。

关键词: 房地产经济; 建筑经济; 实践探索

引言

随着我国城市化进程的不断加快以及建筑经济多元化发展的逐步实现,房地产经济正变得越来越强大和活跃,对房地产经济开发的要求也更高。同时,建筑生产的形式也对建筑经济和房地产经济分析提出了更高的要求。建筑业和房地产业的发展与建筑经济的研究、房地产经济分析密切相关。房地产经济与建筑经济是现代经济社会发展的重要支柱,对于房地产和建筑领域而言,由于二者在形式上具有一定的相似性,将两者进行比较,能更好地总结房地产经济和建筑经济的特征和联系,并提升房地产和建筑价值。

1 房地产经济管理的重要性

经济管理是经济管理者对经济活动进行管理的过程,有效的经济管理对于经济活动不仅具有监督作用,能够使管理者及时发现行业运行中出现的各种问题,还能通过科学的管理体系助力经济活动的顺利开展。对于房地产行业而言,有效的经济管理措施可以激发行业潜力,促进生产力提升,进而推动行业整体的持续稳定发展。房地产经济管理是一项漫长而复杂的过程,整个的工作流程需要依靠科学、完整的管理系统来推进,完整的管理系统的建立有利于合理协调各种社会资源,调动员工的工作积极性,强化各相关部门之间的沟通协作,扩大投入产出比,使企业的经济效益达到最大化。

2 房地产经济与企业之间的关系

2.1 房地产经济与建筑经济的理论关系

房地产经济与建筑经济,在理论方面具有显著的联系性。房地产经济的基础是房地产商品,而房地产商品的来源,需要通过建筑实现。这样一种经济链条的衔接性,使二者在理论方面也具有相互渗透性。房地产经济和建筑经济都是经济活动的重要类型。在建筑经济理论中,需要通过宏观经济政策调控来合理地进行建筑规划,建筑经济作为基础经济,可以在经济发展中起到调控作用,如经济衰弱时依靠建筑经济来刺激市场,将财政资金大规模投入经济市场活动中,能促进社会经济复苏。在房地产经济理论中,最主要的是通过房地产商品在经济市场的供应来解决供需矛盾,维护经济体系平衡。因此,在经济衰弱时调控房地产价格,也能起到刺激经济的作用,加快经济市场活动的恢复速度。

2.2 建筑经济与房地产经济相互依存

建筑业与房地产业息息相关,建筑经济的多元化发展对房地产经济学的研究提出了更高的要求,对建筑经济和房地产经济分析提出了更高的要求。传统建筑经济和房地产经济相对独立的经验和管理措施无法完全适应建筑公司的发展和房地产行业的活动。简而言之,建筑业和房地产业既有独立的生产活动,又有交叉的联系。建筑公司是建筑产品生产环节中的主要环节,产品流通环节中的主要环节是房地产企业。房地产企业将根据地方情况为项目批准做好充分准备,项目获得批准后,建筑公司必须严格进行标准建设^[1]。项目完成后,房地产企业需要以建筑产品为起点,开始多元化的交易活动。在此过程中,房地产企业扮演着复杂的角色,需要有效整合各种资源来运营和管理高质量的建筑产品,涉及的人员很多,如建设项目经理、会计师。

3 房地产经济与建筑经济的实践路径

3.1 控制并降低成本

要想达到企业效益的提高,一个重要的方法就是控制并尽可能的降低成本。对于房地产行业 and 建筑行业,同样如此。为了进一步提高经济收益,就需要有效管理房地产和建筑企业的成本。一旦制定了科学有效的成本管理系统,就可以大幅降低企业的建设成本,提高其资金利用率,从而提高其收益。如何加强对成本的管理,企业应引进先进的技术提高管理效率。具体而言,可以采用以下办法来控制成本:第一,明确各部门人员的主要任务,做到人尽其职、各负其责,提高人员的工作效率,通过加强本部门员工之间的合作,达到成本控制的目的,这同样也对企业管理层管理每个部门提供了帮助,降低了管理难度。第二,把估计预测作为一个企业的主要工作,合理预测建设工程的造价以使施工成本得到适当控制,进而在最大程度上提高建设单位的成本利用率和经济收益。

3.2 建筑经济循环方面

建筑经济循环是一条经济发展的必由之路,基于循环可以实现建筑产品的经济价值。建筑经济循环过程很大程度上依赖于房地产经济,通过建筑商品流通,拉动经济消费,从而为经济发展提供助力。在建筑经济循环过程中,建筑是基础,房地产是媒介和渠道,通过国家经济政策的支持和指导,将建筑

经济与房地产经济进行结合,并且在每个流通环节中,都要符合经济原理,做好经济保障,提高房地产经济过程的合理性,在建筑经济循环过程中,完成商品到经济价值的转变。

3.3 建筑绿色化、节能化建设

当前,我国大力倡导建设资源节约型、环境友好型社会,节约资源、保护生态环境不仅是全社会可持续发展的主题,还是对建筑行业、房地产行业本身的基本要求。建筑绿色化、节能化,贯穿建筑全寿命周期,提升资源的利用率,发展绿色经济,表现在建筑和房地产领域,即为建筑的绿色化和节能化。这也是进一步提高建设项目经济收益的必然要求,在这一过程中,建筑施工人员必须要树立节能理念,才能达到节能效果。为促进房地产和建筑行业的健康、绿色、可持续发展,必须为建筑提供充足的绿色节能能源,形成建筑施工过程的绿色化,进而达到保护环境的目的。为了使建设成本控制在合理范围内,建筑企业必须在节能建设技术的运用方面下功夫,只有这样才能体现出绿色施工的效果和成果。要想进一步提升建筑的节能化建设,还可从以下方面对施工过程进行设计规划^[2]:第一,增加节能技术的资金投入,并关注资金投入的合理规划,资金是一切经济活动的命脉,有了充足的技术资金,才能加大投入,提升水平;二是对绿色节能建筑盈利能力数据进行详细化比对,加强资金管理,提升资金的利用效率,以提高建设企业的经济效益;第三,加强施工运营过程中的各类设备的管理能力,以节能降耗的理念来达到节能和合理规划项目成本的目的。

3.4 建筑劳动生产方面

建筑劳动生产是建筑经济的重要基础,在建筑工程实践中,所有的规划设计都要通过劳动生产实现。建筑生产会受到各种因素的影响,如经济环境、供需关系、政策方针及建筑标准等,在建筑经济发展中,劳动生产力的价值会蕴含于建筑工程项目中。房地产经济则是一种导向,建筑经济要符合房地产开展战略,同时要综合考虑生产要素价值,在房地产经济中强化科学合理的定价,保证建筑劳动生产最终与经济价值相吻合。在建筑经济生产中,建筑技术工艺的提、建筑生产方式的优化都可以对劳动价值产生影响,当总的劳动生产率提高时,建筑生产的整体效益也会同步提升,房地产经济则具有更高的综合性,除要考虑建筑生产率以外,还要考虑市场因素,因此对房地产经济的实践而言,劳动生产并不是唯一的价值构成要素。

3.5 加大宏观调控力度

市场经济的虽然有其优越性,但也有失灵的时候,所以国家的宏观调控在市场作用无法有效发挥的时候显得不可或缺。健全国土空间用途管制制度,精准指引国土空间开发建设,将用途管制扩大到所有自然生态空间,通过城乡建设用地规模、用水量等约束性指标及预期性指标的分解传导,思想量化管理,通过国土空间规划基本分区和用途分类实现对每一寸国土空间的精准管控。宏观调控应对房地产市场调节的漏洞进行调节和弥补^[3],同时也是促进房地产经济发展的

重要保障。在具体的宏观调控方式上,我们应当出台更为促进的经济政策,同时通过对其他行业发展的调整,通过多个行业牵引,带动整体经济的发展。

4 建筑经济与房地产经济的发展策略

4.1 提升运营水平

建筑工程质量的高低,是影响企业可持续发展的关键因素。基于此,要想更好地保障建筑产品质量,建筑企业、房地产企业要重视对自身运营水平的提升,加快构建健全完善的运营管理机制;创新运营管理方式方法,激发员工的工作积极性、主动性,使其树立较高的责任心,提高工作认同感。将员工利益与企业发展挂钩^[4],这有助于促进员工积极主动性的提升,提高企业全员凝聚力、向心力,为建筑业、房地产业发展提供更加强有力的保障。

4.2 顺应市场需求

在经济新常态背景下,无论是建筑行业还是房地产行业,其竞争越来越激烈化,市场环境处于不断变化的状态,因此建筑企业和房地产企业不应故步自封,而是要紧随时代发展潮流,认真分析市场环境变化,不断创新,打造符合市场发展需求的房地产产品,进而提升企业自身核心竞争力。房地产企业在项目立项前,要重视市场调研工作,认真分析市场缺口,准确判断市场消费者需求,以此为基础制定合理化的建筑目标,并制订具备较高针对性和可行性的营销策略,进而实现更加理想的房产销售目标^[5],促进经济效益的提升。建筑企业则要重视对优秀人才的引进与培养,组建高素质、高水平的建筑队伍,并不断进行技术培训创新,切实提高其专业化水平,创新建筑设计与思路,进而建造出更高质量的建筑产品,促进企业市场核心竞争力的提升。

综上所述,房地产经济与建筑经济在理论关系、行业关系及实践关系方面具有较高的关联性。虽然二者分属不同的经济领域,但其交叉关联性较强,因此要对房地产经济与建筑经济的关系进行深入细致的探究,以便发挥两者最大的经济价值,为推动经济发展奠定坚实的基础。

参考文献:

- [1]付辉.建筑经济与房地产经济之间的关系[J].住宅与房地产,2021,(9):3-4.
- [2]付辉.建筑经济与房地产经济之间的关系[J].住宅与房地产,2021,(9):3-4.
- [3]李志刚.房地产经济管理创新发展策略分析[J].住宅与房地产,2020,(21):17.
- [4]耿沛.论房地产经济和市场经济发展之间的协调[J].经济师,2021,(5):287-288.
- [5]杨敏捷.房地产经济与建筑经济的实践与探索[J].住宅与房地产,2021,(2):23-24.

作者简介:方佳伟,1982年,安徽滁州,汉,男,本科,初级职称。研究方向:经济、建筑、土木工程。