

我国建筑市场与房地产经济的发展现状及对策研究

宋心愉

六盘水市房地产信息中心 贵州六盘水 553000

摘要: 文章结合当前建筑及房地产市场的发展现状,利用供需模型及运行分析等市场机制理论对我国建筑及房地产市场的发展进行了分析,并对今后建筑市场之以及房地产市场的未来发展方向进行了全面的探究与思考。

关键词: 建筑市场; 房地产经济; 发展现状; 对策研究

Research on the development status and countermeasures of China's construction market and real estate economy

Xinyu Song

Liupanshui Real Estate Information Center Guizhou Liupanshui 553000

Abstract: Based on the current situation of the development of the construction and real estate market, the paper analyzes the development of the construction and real estate market in China by using the theory of supply and demand model and operation analysis, and comprehensively explores and thinks about the future development direction of the construction market and the real estate market.

Keywords: Construction market; Real estate economy; Development status; Countermeasure research

引言:

现如今随着我国经济的不断发展,特别是建筑业方面,也会随之而持续,快速的发展。其作为国民经济中的一个重要组成内容,在推动城市化,社会劳动力的整合,促进国民经济发展与社会稳定等方面也发挥出了巨大的作用。建筑业作为一个关键部门,对国家经济发展也起着较大的作用。房地产部门相对于一些其他部门的快速增长来说,往往会使经济的发展失去平衡性,并加大银行信贷的风险,与此同时,内外部发展环境的变化及其与社会经济发展相适应也会给建筑业及房地产市场经济的发展带来诸多的影响。

一、建筑市场的运作机制

1. 分析建筑市场的供需情况

从建筑市场和建筑产品方面来说,建筑产品贸易中所进行的实体涉及到三种类型的贸易:业主提供监理,设计及其他服务的单位,设备制造厂商和建筑单位。同时,每一个主体在交易中都要互相签订合同,建筑物品的价格也就在招投标过程中被决定了。建筑市场上的生产者按交易的目的,来负责制造建筑产品,建筑产品按计划生产,也可以分为几个类别,考虑到生产的本质,

建筑产品供给直接体现着建筑生产的能力,而建筑产品供给又取决于各阶段所涉及的生产者能力以及它们之间的相互作用。按社会性质来划分,业主可分为建筑市场上扮演消费者角色的政府,公司及个人,政府在全民投资建筑产品中,多数都是具备社会效益或者利用国家资源建设的公共建筑,多数为非营利性建筑产品,而以企业为业主的投资建筑产品来说,大多数为盈利建筑产品。个人则是以住宅产品或者增值产品为主的所有者。建筑市场需求关系到每一位业主的资产投资,从总体上看,建筑市场的需求和固定资产的投资之间存在着正相关的关系。

2. 建筑市场的业务特点

建筑产品相关交易有着生产时间长、价值高的特点,而持续时间长的主要原因就是其在完成项目责任期后才能终止。可以说建筑产品具有完整的生产过程。这是交易的一种必然过程,建筑市场地理范围具有一定的明确性,主要体现在市场规则,价格,合同条件等方面。由于建筑业属于劳动密集型的产业,技术成本较为低廉,不依赖于企业产品需求和建筑市场竞争。由于建筑市场需求往往来源于工程的投资,明显会受经济动荡及政策的影

响, 由于建筑供应的能力较弱, 但是建筑供应能力又是比较稳定的, 因此, 建筑市场的供求常常是不平衡的。



图1 有艺术性的建筑产品

二、房地产市场的经营机制

1. 分析房地产市场的供需

房地产市场需求又可以分为生产需求, 消费需求以及投资需求, 这往往会取决于需求与目的的差异性。生产需要主要包括各种生产类型, 生产需求就是以建筑产品为生产要素的一种实际生产需求, 这种需要旨在参与生产过程和推动社会经济周期的过程中。从消费者的需求来看, 其目的是为了满人们的生活的需要, 这个要求是最广泛也是最全面的。建筑产品需求会随人口经济水平的变化而变化, 其中最基本的需求就是居住需求, 其次是商业服务、公共活动等非居住方面的需求。对于投资的要求是销售或出租建筑物, 建筑产品是以投资需求为价值而存储的, 投资需求常常与不动产市场波动的财产经济特点有一定的相关性, 从根本上说这也是有利可图的一种体现。

房地产市场往往会受制于投资的实际需求, 在房地产市场需求最旺盛的情况下, 所购住房的出售与出租能够进一步增加房地产市场的供应, 而房地产市场供应不足, 那么就会使投资于住房的需求上升。国家经济的实际发展水平也会对房地产市场的实际需求产生多方面的影响。国家投资额是建筑产品生产需求的一种直接体现, 国民收入会对住房, 娱乐设施, 及其他不动产产生直接的影响, 从总体情况上来看, 房地产需求会随国民经济的发展而发生变化。第二个要素就是房地产的资本收益, 房地产收入对于房地产的需求具有较为复杂的影响, 过高的收入水平也会进一步加大投资方面的需求, 但是较高的房地产收入也就意味着需求的进一步降低。

2. 房地产市场的经营特点

首先, 地理范围清晰。有些房地产项目是与其环境相互作用的, 对房地产价格及供求关系有着明确的地理范围。

其次, 具有周期性。房地产供求与经济发展情况紧密相连。房地产市场经济也会出现周期性的波动, 但是这种波动并不相同, 房地产需求能迅速反映出经济发展的实际状况。尽管开发时间尚不明确, 但是房地产供应往往会由于房地产较长的开发时间而出现拖延现象。

第三, 具有多样性。从房地产的实际需求内容来看, 投资需求, 生产需求等方面都是其重要的组成部分, 在对交易用途和目标的分析上来说, 还存在一定的多元化特征, 多样性和复杂化是其主要的交易特点, 同时, 租赁和转让也是这种多元化交易方式的主要体现。

第四, 风险说明。从房地产市场的特点来看, 有着较高的风险性, 往往会对政府的供求产生直接的影响, 并存在不确定的违约风险, 从这个方面来说, 开发商在为买方交付房屋的过程中, 不能够与实际的交付标准和条件相符合, 这也是这种风险的一个具体体现, 不管是在财务管理方面, 还是在施工进度的管控方面。假如生产者的财政情况具有恶劣性, 那么就会面临着金融链条断开的隐患, 在这些因素的影响下, 往往会使需求侧的风险进一步增强, 同时, 还包含一些不可抗力或供求不平衡等方面的风险。

三、在我国建设和房地产的经济发展措施

如今随着我国社会的多元性的发展和繁荣趋势的发展, 能够对我国的市场经济体系进行有效的完善, 从我国的建筑市场来看, 具有一定的广阔性, 同时, 其发展和上升的机会也是非常大的。在此背景下, 我们需要明确一点, 在发生金融危机后, 会使经济发展的不确定性进一步提升, 随着不断加剧的建筑市场, 一些建筑项目往往也会更加具有复杂性。随着我国建设水平的不断提升, 也会使相关的标准和要求进一步提高。所以, 我们要不断进行改革, 从而能够为我国建筑行业的持续发展奠定一个良好的基础条件, 与此同时, 也要使我国建筑领域中所存在的问题得到良好的解决, 并将建筑国的作用充分的发挥出来, 最终促进经济的发展能够更加具有稳定性。



图2 房地产镜像图

1. 改进现代建筑市场系统

通过对一些市场系统和建筑市场的进一步完善与优化,能够促进资源分配更加具有科学性,也可以将社会主义市场的积极作用充分的发挥出来,从而能够促进现代建筑市场经济发展速度和资源利用率的不断提升。同时,也要对建筑市场的独立性进行全面的保护,在此基础上,来对政府管理和建筑市场发展之间的关系进行有效的处理,从而能够使区域性的工业发展不再受到因素的限制,使行政垄断现象进一步避免,除此之外,也能够对建筑市场的相关问题进行良好的处理,比如资源浪费问题或一些人为问题等,最终将整体性和系统性的现代建筑市场构建出来。竞争制度的组织性能够使垄断行业限制性得到进一步的减少,从而能够对不同经济和市场准入的平等性提供一个良好的保障,最终为负责参与者构建出一个良好的竞争氛围。

2. 有利的市场环境

不断的对建筑管理领域体系进行全面的深化与改革,将服务概念进一步构建出来,从而能够更好的促进国家经济管理职能的转化,最终促进建筑市场环境的良好发展,在此基础上,促进我国建筑领域的稳定、有序发展,同时,也要将执法的公开性和透明度作为主要基础条件,并在建筑行业发展的过程中,要秉持公正公平的理念和原则。除此之外,对市场机制的优势性进行充分的运用,比如灵活性和高效性等,从而使行政审批相关问题出现的概率进一步降低,在此基础上,促进生产力的发展和组织改革的强化,最终更好的分配生产资源和生产要素。

3. 实现有利于市场的发展

如今随着我国建筑部门的全新发展,以市场为基础的运作体制进一步构建起来。从建筑企业的角度来说,一定要充分的把握住每一个机遇,充分运用所有权制度,来使管理体制得到有效的改善,从而能够为项目的增长提供一个良好的保障条件。不断的进行创新,使生产性创业体制目标进一步实现,同时,也要不断创新相关的管理模式和技术能力,最终促进我国建筑部门综合水平的提升。对企业的治理方式进行全面的改善,使企业的治理系统进一步强化,在此基础上,促进企业竞争力的不断提高,与此同时,也要逐渐增快职业管理体系的建立,促进劳动力质量的有效提升,促进生产安全性和业务技术的进一步发展,从而能够对建筑领域的人才管理体系的发展奠定一个良好的基础条件,在此基础上,促进建筑企业的良好发展。通过对现代人才管理体系的完善与创新,并对企业信息学进行改进,将现代信息技术的优势和作用充分的发挥出来,来更好的管理企业技术,

使企业经济增长方式得到有效的转变。

4. 改善法律和监管培训

如今随着社会主义市场经济的不断发展,我们需要使建筑领域的立法权力得到进一步的增强,从而能够使建筑市场的实际需求得到满足,在此基础上,使建筑市场的法律体系得到有效的改善,将规范性的法律制度建立起来,在此基础上,使其更加具有合理性与科学性。从我国建筑市场的实际需求和发展模式上来说,需要对如今的规章制度和工程内容进行全面的完善与改进。从现代化的建筑市场运作特征来看,如果想要全面的管控建筑市场的发展,那么就要在根本上对企业的发展水平进行保障,同时,也要促进建筑领域整体水平的提升。不断改进对策,在对相关法规执行的过程中注重其严格性,从而对建筑市场的发展秩序进行有效的清理。

四、建筑经济与房地产经济的发展趋势

1. 建筑生产形态下的房地产

建筑物和工程设施的总称就是建筑工程,从建筑方式上来看,是在发挥承包作用的基础上,来进一步实施工程建设的过程,在此过程中,往往会对于人力、物力、财力的要求较高、如今随着社会的不断发展和时代的不断进步,人们的审美方式和生活质量也在随之而提升,因此,人们对于建筑舒适性和美观性的要求会进一步提高,那么与此同时,建筑施工的困难性也就随之而增加,除此之外,因为施工的过程往往会被一些多元化的因素所影响,比如人为、环境等,那么在此背景下,在房地产行业,也会有着较大的安全问题,那么施工事故的发生概率也会不断增高,会对建筑行业的良好发展有着直接的影响。

2. 建筑经济循环下的房地产

不管哪一个阶段,建筑经济方面的发展都要与如今市场经济的发展相符合,所以,建筑企业在实际的发展中,要注重分析其未来发展趋势的宏观性,在此基础上,对宏观发展的趋势进行科学的确定,同时,也需要与实际的市场发展情况进行有效的结合,来对自身的发展状态进行合理的调整,最终将良好的发展制度构建出来,同时,也要增强生产产品和产品流通等方面的相关工作。在建设工程项目结束之后,还需要合理的对房产销售活动进行有效的规划,同时,也要注重销售方式的多样性,从而更好的促进房地产经济的发展。与此同时,也要将全新的发展观念建立起来,在房地产行业的发展过程中,将环保理念和生态理念充分结合到其中,将循环发展体制构建出来,最终促进房地产经济和建筑经济的共同进

步, 相互发展。

五、结论

从我国经济发展和人们生活的角度来说, 建筑行业的发展往往对其有着关键的作用, 同时, 也与我国经济发展的状况有着直接的关系, 通过对房地产市场影响因素的分析与研究, 政府需要将房地产市场发展的实际特征作为主要基础, 在此基础上, 来对持续性的发展计划进行有效的制定, 从而促进房地产管理能力的提升, 最终为房地产经济的稳定、有序发展奠定一个良好的基础条件。

参考文献:

[1]佟颖.我国建筑市场与房地产经济的发展现状及对策研究[J].2021.

[2]邹云.我国建筑市场与房地产经济的发展现状及对策研究.

[3]陶彦名.我国建筑市场与房地产经济的发展现状

及对策研究.

[4]薛崑松.房地产经济与市场经济发展的协调探究[J].城市建筑, 2019(23): 1.

[5]朱学军.当前建筑经济与房地产经济关系趋势之谈[J].区域治理, 2020(23): 1.

[6]张炯, 贾仁甫, 张兵.2001 ~ 2008年我国房地产价格与金融市场关系的实证研究[J].建筑经济, 2019, 000(012): 47-50.

[7]史东辉.房地产经济与管理专论: 中国房地产产业发展的基本问题[M].中国建筑工业出版社, 2018.

[8]王玥, 任惠, 石来鹃, 等.不同等级城市房地产市场与周期差异性研究[J].商业经济研究, 2018(11): 3.

[9]刘群.中国房地产市场研究——市场与政府干预[M].

[10]袁博.建筑经济与房地产经济分析[J].市场周刊·理论版, 2020.