

新时期建筑经济与房地产经济的关系梳理及发展问题应对

张海英

内蒙古锡林郭勒盟苏尼特右旗住房和城乡建设局

DOI:10.12238/btr.v8i4.4738

[摘要]新时期我国经济进入高质量发展阶段,建筑经济与房地产经济作为国民经济的支柱产业,二者关系的协同性直接影响产业升级与经济稳定。本文基于新时期政策调控、市场转型与技术革新背景,系统梳理建筑经济与房地产经济的依存、促进与制约关系,结合思维导图直观呈现关联逻辑;进而聚焦供需结构失衡与区域分化、融资受限与债务风险、技术创新滞后与绿色转型缓慢、劳动力短缺与素质偏低等问题,构建具体的应对体系。研究旨在为新时期建筑经济与房地产经济的协同高质量发展提供理论参考与实践指引。

[关键词]新时期;建筑经济;房地产经济;产业协同;发展问题;应对措施

中图分类号: F293.3 文献标识码: A

Sorting out the relationship between construction economy and real estate economy in the new era and coping with development problems

Haiying Zhang

Housing and Urban-Rural Development Bureau of Sunite Right Banner, Xilin Gol League, Inner Mongolia

[Abstract] in the new era, China's economy has entered a high-quality development stage. As the pillar industries of the national economy, the construction economy and real estate economy have a direct impact on industrial upgrading and economic stability. Based on the background of policy regulation, market transformation and technological innovation in the new era, this paper systematically combs the dependence, promotion and restriction relationship between the construction economy and the real estate economy, and visually presents the correlation logic with the mind map; Then focus on the imbalance of supply and demand structure and regional differentiation, financing constraints and debt risks, lagging technological innovation and slow green transformation, labor shortage and low quality and other issues, build a specific response system, and clarify the implementation path and expected effect of the measures through the data sheet. The research aims to provide theoretical reference and practical guidance for the coordinated high-quality development of construction economy and real estate economy in the new era.

[Key words] new period; Construction economy; Real estate economy; Industrial Synergy; Development issues; Countermeasures

前言

近年来,房地产市场经历去库存、稳房价到防风险的调控转型,建筑产业面临碳中和智能建造的技术升级压力,两类经济的发展矛盾逐渐凸显。房地产市场供需错配导致建筑产能闲置,建筑产业技术滞后制约房地产项目品质提升,融资环境收紧同时影响两类经济的资金链安全。在此背景下,梳理二者的内在关系、识别发展瓶颈、提出科学应对措施,不仅是推动两类产业转型升级的关键,更是保障国民经济平稳运行、实现民生福祉提升的重要课题。基于此,本文对新时期建筑经济与房地产经济的关系及发展问题展开系统研究。

1 新时期建筑经济与房地产经济之间的关系

新时期建筑经济与房地产经济的关系呈现三方互动特征,即依存关系是基础、促进关系是核心、制约关系是潜在风险,三者共同构成两类经济的协同发展逻辑,具体关联见图1。

1.1 依存关系

建筑经济与房地产经济的依存关系体现为需求和供给的双向绑定。房地产项目的核心产品是房屋,而房屋的物理形态与使用价值需通过建筑产业实现。建筑企业的施工技术水平决定房地产项目的建设周期,工程质量直接影响房屋的居住安全性与耐久性,建筑材料的环保性与节能性则关系到房地产项目是否

符合“双碳”目标与绿色建筑标准。



图1 建筑经济与房地产经济关系框架图

1.2 促进关系

新时期政策与市场需求的变化,进一步强化了建筑经济与房地产经济的相互促进作用,形成升级—革新的正向循环。房地产经济的转型升级倒逼建筑产业技术革新。随着房住不炒定位深化,房地产市场从增量开发转向存量运营,房企为提升项目竞争力,纷纷聚焦绿色化、智能化、品质化转型。绿色住宅要求建筑产业应用节能墙体、光伏屋顶、雨水回收系统等技术;智慧社区需要建筑与物联网、大数据技术融合,推动BIM(建筑信息模型)技术在施工中的普及。

1.3 制约关系

尽管建筑经济与房地产经济存在协同促进作用,但新时期市场波动与政策调整也使二者形成风险传导的制约关系,一方的发展问题可能引发另一方的经营困境^[1]。从房地产经济对建筑经济的制约来看,市场波动与政策调控直接影响建筑产业的订单与资金安全。从建筑经济对房地产经济的制约来看,成本上升与技术滞后推高房地产开发风险。近年来,建筑材料价格受国际大宗商品波动、环保政策影响大幅上涨。同时,建筑产业技术创新滞后制约房地产项目转型。导致房地产项目难以满足“双碳”目标与消费者对高品质住宅的需求,部分项目因不符合政策要求被迫停工整改,增加开发周期与资金成本。

2 新时期建筑经济与房地产经济的发展问题

2.1 供需结构失衡

建筑以及房地产经济领域普遍存在供需结构失衡的问题,其主要特点体现为明显的区域差异化属性,既包含总量错配情况,又牵涉结构深层次矛盾。在房地产市场当中,区域发展不平衡造成资源分配效率大幅下降,高端及大户型住宅供给过剩,但保障性住房与中小户型房源极度短缺,无法满足居民的基本居住需求。从建筑业角度来讲,供需矛盾主要表现在产能布局的结构性失衡状况方面。这不但加大了项目实施的成本,还让经营变得更加复杂。

2.2 融资受限与债务风险

融资环境收紧,使资金链压力大增,对建筑业和房地产业的持续发展产生了不良影响,且呈现出明显的风险传递特点^[2]。在房地产业领域里,由于融资通道变窄,债务问题变得愈发严重。截至2024年底,全国房企有息负债总计达到9.8万亿元,其中短期

偿债缺口约0.7万亿元,有些公司因欠债违约导致项目停滞,且面临破产风险。在建筑行业层面,当房企出现债务危机时,建筑企业面临的资金流动风险更加严重,应收账款回收极为困难。

2.3 技术创新滞后

建筑和房地产经济高质量发展受到技术创新能力不强、绿色转型较慢等影响。首先,绿色技术使用水平低。截至2024年,我国建筑行业绿色建材使用率达35%,装配式建筑占比20%,相对较低。其次,智能化技术推广慢,BIM技术在中小企业的使用率不到20%,无人机巡查、机器人施工等新技术应用率更低。最后,研发投入少。建筑行业2024年研发支出占营业收入比例仅0.8%,关键技术储备不足,对外依赖进口设备和技艺的现象依然存在。

2.4 劳动力短缺与素质偏低

建筑经济领域里,人力资源问题已成为制约行业发展的一大瓶颈,给房地产项目执行效率和质量造成了一定影响。目前存在的主要矛盾为人力资源数量短缺与专业水准不佳并存的双重窘境。一方面,由于劳动力供应不足而使工期延长,同时人工开支明显增大,造成房地产项目的总开支增多。另一方面,技术人员技术水平偏低导致各种隐患频发。在全国范围内,房地产纠纷案中由质量问题引发的客户投诉占总比的60%,在一定程度上影响了开发商品牌的美誉度及其市场份额占有量。

3 新时期建筑经济与房地产经济发展问题的应对措施

3.1 破解供需结构失衡与区域分化

政策调控应该集中在区域精准划分、产业优化升级等方面,利用差异化手段提高资源分配效率。从空间分布来看,一线城市和强二线城市要加大保障性住房、中小户型的土地供应,通过限房价、竞地价稳定市场预期,严格控制高端住宅用地的投放量^[3]。三、四线城市应结合新型城镇化发展战略,采取房票安置、商品房转保障房等方式解决库存问题,对于库存去化周期超过24个月的地区,暂停新增房地产用地审批权。在推动产业结构优化升级过程中,应完善政策激励体系。对从事保障性住房以及中小户型住宅开发的企业,采取税收减免、容积率适当放宽等差别化的扶持手段。对于参与绿色建筑或者智能建造项目的建筑企业,应给予财政补贴。同时,还要创建建筑—房地产供需协同平台,借助数字化技术把区域内项目的需求,企业的技术储备和人力资源等重要要素整合起来,做到精准对接,规避结构性失衡的风险。

3.2 缓解融资约束与债务风险问题

解决融资约束问题和债务风险的关键在于多元化融资途径和风险协同化解,这时应依靠市场化机制改善资源调配效率^[4]。在拓宽融资途径时,执行差异化供应策略。对于绿色建筑、保障性住房等优质项目创建专项基金,如绿色建筑发展基金、保障性住房建设基金等。积极吸引社会资金参加投资,还要推动房地产企业通过股权融资改良资本结构。同时,扶持符合标准的企业在A股或者港股市场再次发行股票,或者采取REITs形式盘活存量资产。在债务风险化解进程中,可把协同重组机制当作关键策略。

对于存在短期经营困难但有重组可能的房企,金融机构可采用债转股、并购贷款等多种形式给予援助,设立明确目标。针对建筑企业普遍存在的应收账款问题,提倡推行应收账款证券化模式,促使其将应收债权转变为标准化金融产品改善资金周转情况。为解决建筑企业的融资难题,需制订区别化的信贷政策。对于技术研发类贷款给予利率优惠,幅度在10%~15%之间。

3.3 突破技术创新滞后问题

技术创新应瞄准核心技术突破和应用成本优化,依靠“研发—转化—应用”全链条机制推动。在核心技术创新方面,打造以政府为主导的产学研用协同创新体系。主管部门统筹协调,建筑企业,房地产开发商,高校和科研机构共同创建绿色建筑与智能建造技术研究院,每年投入不低于100亿元专项资金,重点攻克超低能耗建筑、光伏建筑一体化、新型节能材料等关键技术难题。同时,开发适配房地产项目的智能化运维系统,促进“规划—设计—施工—运维”全生命周期的技术整合与高效协同^[5]。对于房地产开发中存在的普遍的高能耗问题,进行光伏和储能一体化的设计,使得住宅区发电量占日常用电需求量30%以上。面对建筑物建造速度较慢的问题,应设计模块化的建筑机器人施工系统,让墙柱、楼板等重要部件进行自动拼装。在技术推广方面,形成示范引领和规模拓展运行机制,选出100个典型房地产项目当作绿色智能建筑示范案例,给予项目造价3%的专门补助资金。

3.4 应对劳动力短缺与素质低下问题

为做到建筑产业人力资源科学调配并减轻对房地产业产生的不良影响,应建设持续发展的长效机制。从劳动力供应角度来讲,实行存量改良+增量培育的双轨制策略。针对建筑行业普遍存在的老龄化现象,对50~60岁的高技能工人展开适应性培训,如轻型设备操作、质量检测等,以此降低他们的职业退出速度。同时,进一步加深校企合作育人模式。在职业院校增添智能建造、绿色施工等专业,精确引领青年群体投身其中,创建多层次、多维度的职业发展体系。就一线工人而言,着重加强基础技能培训,保证技能达标率维持在100%;技术人员则侧重加强

专项能力培育,比如装配式施工、BIM应用、机器人守护等,具体数据见表1。

表1 分层分类培训相关数据

培训类型	培训内容	年均培训人 数(万人)	技能达标率 目标(%)	2027年专业技能工 人占比目标(%)	技能等级提升 后薪酬增幅(%)
普通工人培训	砌筑、钢筋绑扎、安 全操作	200	100	-	10
技术工人培训	装配式建筑施工	50	95	15	12
	BIM技术操作	30	90	10	15
	机器人运维	20	85	8	18
管理人才培训	项目管理、质量管控	10	98	7	20

4 结束语

总之,在新时代背景之下,建筑经济和房地产经济融合需面对供需不匹配、资金筹集难度大、技术支持能力强、人才储备缺乏等关键问题,需执行政策控制、市场运作、技术更新、结构改良为主要构成的应对措施,冲破过去“一刀切”的政策局限。通过精确衔接问题—方法,可改善资源分配效果。

参考文献

- [1]王平.可持续发展视域下建筑经济与房地产经济的协同发展[J].建筑科学,2025,(07):191.
- [2]肖红.建筑经济与房地产经济的关系梳理及发展问题应对[J].中国产经,2025,(14):72~74.
- [3]张艳,张彬.新形势下建筑与房地产经济发展策略[J].大众投资指南,2025,(12):32~34.
- [4]高辉.浅析绿色建筑对房地产经济的影响及发展措施[J].中国产经,2025,(04):77~79.
- [5]谢倍倍.建筑经济与房地产经济在可持续发展背景下的协同增长路径研究[J].环渤海经济瞭望,2024,(11):35~38.

作者简介:

张海英(1974--),女,汉族,内蒙古自治区武川县人,大学(内蒙古党校函授),中级房地产经济师,研究方向:建筑与房地产业经济。