

# 探讨我国建筑市场与房地产经济的发展现状及对策

李明方<sup>1</sup> 张玉茹<sup>2</sup> 蔡兰霞<sup>3</sup> 吕志阔<sup>4</sup>

1. 菏泽鲁西新区吕陵镇人民政府; 2. 东明县水务局;  
3. 菏泽市牡丹区行政审批服务局; 4. 菏泽市不动产登记交易中心

DOI:10.12238/jpm.v3i12.5488

**[摘要]** 随着我国房地产行业的迅速发展, 建筑市场与其之前的问题也愈发显著, 结合我国房地产和建筑市场的大小现状, 绿色建筑经济应运而生。为了推动房地产行业健康持续发展, 我国建筑市场出现了绿色建筑经济的建设政策, 合理推动绿色经济发展, 有益于改进我国居民的生活环境, 有益于促进建筑经济市场健康发展。因此, 笔者将在本文中从我国房地产运行现状以及出现的问题入手, 结合我国绿色建筑经济理论详细阐述绿色建筑经济发展的现状, 以及现阶段房地产发展支持政策、市场运行体系、政策扶持和评定激励制度的不足, 并对存在的不足明确提出有关合理的改进措施, 以推动建筑经济全方面的绿色持续发展。

**[关键词]** 绿色经济; 建筑经济; 持续发展

## Discuss the development status and countermeasures of Chinese construction market and real estate economy

Li Mingfang<sup>1</sup> Zhang Yuru<sup>2</sup> CAI Lanxia<sup>3</sup> Lu Zhiguo<sup>4</sup>

1. People's Government of Luling Town, Luxi New District, Heze. 2  
4. Heze Real Estate Registration and Trading Center

**[Abstract]** With the rapid development of China's real estate industry, the construction market and its previous problems are becoming more and more significant. Combined with the current status of China's real estate and construction market, the green building economy has emerged at the historic moment. In order to promote the healthy and sustainable development of the real estate industry, China's construction market has appeared the green building economy construction policy, which reasonably promotes the development of green economy, which is beneficial to improving the living environment of Chinese residents and promoting the healthy development of the construction economy market. Therefore, the author will be in this paper from the real estate operation status and the problems, combined with the green building economy theory elaborated the current situation of green building economy development, and the current real estate development support policy, market operation system, policy support and assess the lack of incentive system, and the deficiencies clearly put forward the reasonable improvement measures, to promote the sustainable development of building economy.

**[Key words]** green economy; construction economy; sustainable development

现阶段, 在我国建筑业正处在迅速发展的时期, 为我国经济发展增添巨大的经济收益。但是, 在迅速发展的过程当中, 房地产发展的本质问题日益突显, 使我国房地产行业的发展陷入困境。房地产桑叶的大小过程中除了要注重获得经济效益外, 还需要考虑如何做到绿色经济, 尤其是在我国发展过程中提出的绿色经济和生态环境治理理论的政策的支持下, 绿色建筑经济应当与房地产行业的发展有机结合起来, 共同推进绿色建筑经济的科学持续发展。

### 一、现阶段全国各地房地产业运行状况

近些年来, 我国各地的房地产行业的发展整体趋势延续上一年四季度的变化趋势, 总体表现为商品房的销售总量和金额呈现持续下滑的趋势, 但一些热点一二线城市商品房销售总额却呈现上升趋势, 销售市场初显转暖趋势。

(一) 商品房销售总量和金额呈下降趋势, 但热点的一二线城市房产销售量却有所提高

市场销售增速转正定级, 同比上升 1.8%。研究院资料显示: 3 月一线城市等一线城市一二手房销售明显提高, 商品房销售面积同比增长。有关部门房产资料显示: 北京房产签备案套数

达1.61万,上海房产备案户数为.59万,创近些年的新纪录,厦门、杭州、南京等二线城市市场销售也出现或多或少转暖情况。

(二)二手的商品房价涨幅大,只有三线城市的新楼盘涨幅有一定的提高

中国统计局公布的城市房价数据表明:新楼盘价格方面,一二三线城市商品房市场价格同比各自自增涨0.3%、0.6%和0.7%,一二线城市环比涨幅比前月均降低,三线城市比上月增加。因为新房限价,二手商品房价格更能代表房地产销售市场具体情况,一二三线城市二手住宅销售的市场价格呈现上升趋势。

(三)土地资源市场整体供求降准降息,但一二线城市销售市场有一定回暖

在旧城改造经营规模降低以及国家安置政策饱和的不利条件影响下,房企在三四线城市拿地幅度变弱,而一二线城市变成房企拿地的核心。我国研究院资料显示:一季度全国各地300个城市的商业用地共推出4.6亿平方米,一线城市居住用地同比增长,二线城市同比增长,三四线城市同比减少。从交易量来说,全国各地300个城市各种商业用地交易量3.8亿平方米,整体下降。

(四)受新开工加快、市场流动性改进等多种因素影响,房地产业开发项目投资迅速提高

各地进行房地产业开发项目投资3803亿人民币,同比增长11.8%,增速创下新纪录。增速比较高的重要原因:一是地产商新开工意向大幅度提升,二是市场流动性获得比较大改进,第三,我国借款人民币增速加快。

## 二、绿色建筑经济简述

### (一)绿色建筑经济概念

在工程建筑过程中加入生态环境保护理论,其关键是资源回收利用,那样能够减少房屋建筑对自然环境的影响。因而,绿色建筑经济通常是根据建筑材料使用时长为基础的,将绿色建筑经济纳去以房屋建设为核心的项目建设,这样不会影响生态环境保护,以使用时长为基础提升建筑物耐用性,提高房屋建筑的资源使用率。

### (二)绿色建筑经济的发展状况

我们国家的绿色建筑经济发展方式有利于降低资源消耗和保护环境,主要是因为经济发展与基本建设务必要建立在可持续发展的前提下。在探索经济发展的策略时,都要基于绿色环保观念,发展绿色建筑经济在我国城乡建设规划过程中发挥了重要意义,它不但降低了电力能源和能源消耗,同时培养了绿色环保等新型产业,完成了中共十八届五中全会绿色发展的理念。中央国务院给出了“经济、好用、环境保护、美观大方”的建设战略方针,绿色建筑经济在具体推广中已经取得重大突破并形成了深远影响。绿色经济的高速发展,不但可以减轻经济发展和环境与资源的矛盾,而且还能现为阶段的社会经济发展提供良好的自然环境。

## 三、我国房地产市场存在的问题

现阶段,国内房地产销售市场存有以下几种短板问题:

(一)经济增长和地方财政收入对房地产业仍然存在惯性力依靠

2018年,全国房地产开发项目投资1万亿,;商住楼销售额15万亿,占社会消费品总额的39.4%;全国各地土地使用权出让收益6.5万亿,虽然018年后半年土地出让交易量减少,但同比增长率仍达到5%;有些省房地产税收占财政收入比例超过40%之上,由这些信息能够得知,经济增长和地方财政收入对房地产业依靠程度高,伴随着商品房销售增速放缓,可能对一部分依靠房地产行业的城市地方财政收入及经济增长带来一定的压力。

### (二)房地产业整体供过于求

主要表现为高人均面积、高占有率、高出租率,国家住建部资料显示我国目前人均建筑面积大约在35平米-40平米中间,定居标准远远高于日本(19.6平米)、韩国(19.8平米)、西班牙(5.8平米)、中国香港(8.1平米)等国家或地区,对国内这样一个人多地少的国家,人均面积显著较高。城区人均拥有住宅做到1.1套,很多人购买住宅但闲置不用,据统计调查有些省会城市1至3年以内商品房闲置达40%以上,销售市场整体显著供过于求。

### (三)优势资源的集中,造成城市布局迈向分裂

二线城市尤其是一线城市汇聚了诸多高质量的学生就业、文化教育、诊疗、文化艺术、商业资源,再加上大城市自身的影响力,造成人流量和物流很多涌进,深深吸引很多异地企业及外来人员的购房需求,全国房价上涨负担重。三四线城市房地产业近些年转暖依赖于去库存政策、棚改等外在因素带动,已透现很多未来住房需求,发展后劲不够,住房库存量缺少上升途径。

### (四)一部分城市房价过高,产生比较大的金融的风险

一方面,房子价格脱离合理区间,现阶段一线城市的房价居高不下,各自做到63918元/平米、5480元/平米、3346元/平米、6835元/平米。另一方面,买房贷款开支与住户负债比率迅速升高,相关资料显示在我国住户负债比率逐年升高,截止018年末,在我国住房贷款余额做到5.75万亿,占市民总借款的54%6上下,同比增加了17.8%,不但远远高于人均收入的增速,也高过居民存款增长速度。房贷余额持续增长,跟全国房价上涨脱不了关系。国际货币基金组织曾经公布国家住户比率高过30%时,所在国中后期经济增长可能受影响;但当住户比率超出65%时,将会对金融稳定产生影响。

(五)工程建设领域法律法规、政策法规、现行政策尚需健全

绿色发展下建筑经济的可持续发展在中国社会发展过程中是至关重要的,不论是生态环境保护或是资源保护层面,都和人民生活和工作密切相关。推动我国绿色建筑健康可持续发展,相关政府部门部广要建立一套合乎我国房地产现状的相关

法律法规,与此同时必须开发一个或几个与工程建设领域相匹配的管理体系。伴随着建筑行业的高速发展,这也是推动在我国绿色建筑经济可持续发展的高效方式。值得一提的是,在政府与管理制度的大力支持下,在我国绿色建筑社会经济发展水准也随之提升,通过高效的宣传推广,群众也将对绿色建筑经济发展得到更好的整体掌握。在中国现阶段的绿色发展核心理念下,这对建筑经济的可持续发展至关重要。

#### 四、绿色经济理念下建筑经济可持续发展策略

##### (一) 全力发展绿色建筑经济技术

绿色建筑经济技术的核心研究对象是绿色建筑技术服务、绿色建筑材料制造业和配套设施服务业。从经济效率方面来看,建设项目的整体规划、建筑材料使用的方案设计、建设技术认证、建设材料新产品开发技术是技术服务业的项目建设内容,对绿色建筑经济产生深远影响。其次,绿色建筑制造业经济和技术起源于建筑工程施工,主要包括建筑材料生产和建筑有关机器的制造,从系统配置和材料使用方面加快绿色经济发展。支撑建设行业服务的关键在于建筑工程的环境安全管理,尤其是电力能源管理,都和建筑经济、金融业、商业服务、经济密不可分。绿色建筑经济积极的发展趋势能够促进其它方面的经济效益高速发展,只有开展上述类型的活动才能使经济发展,可以有效推动绿色建筑经济的发展。

##### (二) 建立和绿色经济相匹配的点评激励制度

对于绿色建筑评价指标体系可在前文上述基础开展改进方案,在形式审查上,假如建筑评价结果显示不通过,那么可以直接建设单位给予《形式审查结果告知书》。激励制度来自基础理论,依据此基础理论开展拓宽,尽管基础理论观点是根据对人的追求分析制定出的,并不是市场的需求,但是在其中还是有着独到之处的,其需要可以与其相匹配经济利益提高需求,绿色建筑经济必须在符合销售市场经济发展下做到可持续性发展需求,所以,房地产建设一定要达到基础的经济增长的要求,进而鼓励各地房地产公司进行绿色建筑经济。除此之外,绿色经济理论也是安全需要,经济发展与资源保护相互关系比较复杂,均衡二者的关系,不能扰乱销售市场平衡发展状况,这也是绿色建筑经济发展的重点。

##### (三) 搭建公平公正的行业经济及政策体系

我们国家的绿色建筑经济现阶段给予也较大成长的空间,处在发展中环节。可是我国房地产建设工作人员因为缺乏有关工作经验,政府部门应在目前当地政府经济发展的基础上,推动全国各地有关绿色建筑管理体系的完善并加速建设相匹配的政策机制以保证本地绿色建筑经济平稳、高效率的发展,在取得良好发展氛围的基础上,创建积极主动和激励性的相关政策。此外,房地产销售市场经济体系有待健全。在相关技术大力支持的基础上,绿色经济建筑物的市场体系逐渐完善,市场体系要在分析房地产发展现状的基础上进行制定。此外,为了保证绿色建筑经济的持续稳定发展,必须在确保物质财富的基础上尽量保护自然环境并且通过政策扶持来调节经济与资源之间的关系,这样才能够完成现行政策的建设总体目标。

##### (四) 自主创新工程建筑技术

绿色建筑经济与建筑技术自主创新能力密不可分,只有在创新房地产建设技术的基础上绿色经济才能积极向上发展,在我国的传统建设理念下,要保证建筑建设行业完成节能建筑、绿色节能减排的主要总体目标就,就需要工程建设的有关部门专注于绿色建筑技术的创新研发,不断提升工程建设领域的技术自主创新水准,并主动融入市场形势,这样建设技术才会被高效地转化成具体的建设成果。

#### 结语

近些年来国内房地产销售市场不断发展,建筑工程行业发展也在慢慢转型发展。绿色建筑都是围绕可持续性发展的节能环保经济工程建筑。因而,有关部门必须精准设计房地产建设的管理方案,做好绿色技术和绿色环保材料的开发,为我国现阶段房地产创建的绿色建筑经济市场体系,创造一个更加好的发展自然环境,促进在我国房地产行业经济绿色发展。

#### [参考文献]

- [1]刘增玉.建筑经济与生态经济的互动性机制研究[J].财经界(学术版), 2020(14): 18-19.
- [2]刘嘉龙,现代经济体系中的绿色金融与绿色建筑[N].中国财经报, 2020-06-06(2)。
- [3]许艳,基于绿色经济理念下建筑经济可持续发展研究[J].经济研究导刊, 2020(16): 156-157.