

市场经济条件下建筑与房地产市场的发展现状及发展路径探究

李堃

北京航天万源建筑工程有限责任公司

DOI: 10.12238/jpm.v5i12.7549

[摘要] 在市场经济条件下，中国建筑与房地产市场的发展受到市场机制和政策调控的双重影响。本文探讨了在市场经济理论视角下，建筑与房地产市场的特征及其发展现状，并结合最新数据分析了市场规模、结构和政府政策的调控效果。同时，本文指出了未来的发展路径，包括平衡市场调节与政府引导、完善监管机制、转变发展模式、以及推动市场的国际化与多元化，以实现健康、可持续的发展。

[关键词] 市场经济理论；建筑与房地产市场；政策调控；发展路径

Research on the development status and development path of construction and real estate market under the condition of market economy

Li Kun

Beijing Aerospace Wanyuan Construction Engineering Co., LTD.

[Abstract] Under the condition of market economy, the development of China's construction and real estate market is under the dual influence of market mechanism and policy regulation. This paper discusses the characteristics of construction and real estate market and its development status from the perspective of market economy theory, and analyzes the regulation effect of market size, structure and government policy combined with the latest data. At the same time, this paper points out the future development path, including balancing the market regulation and government guidance, improving the supervision mechanism, transforming the development model, and promoting the internationalization and diversification of the market, so as to achieve healthy and sustainable development.

[Key words] market economy theory, construction and real estate market, policy regulation and control, and development path

在市场经济快速发展的背景下，建筑与房地产市场作为国民经济的重要组成部分，具有高资源占用和显著的经济波动性。随着城市化进程的深入，住房需求增长与资源紧缺之间的矛盾日益显现，推动市场结构和规模逐渐扩大。然而，由于房地产市场存在供给滞后性和政策敏感性，其非完全竞争特征使得市场调控成为政府宏观管理的重要内容。近年来，政府通过政策调控和金融监管等措施，引导市场稳定发展，提升市场效率。本文将基于市场经济理论，分析当前建筑与房地产市场的发展现状和挑战，深入探讨未来发展路径，以期为行业的可持续发展提供理论依据和政策参考。

1. 市场经济理论视角下的建筑与房地产市场

市场经济理论指出，资源配置应依赖于市场的自我调节功能，通过供需互动、价格机制等调节经济活动。然而，房地产市场相较于其他商品市场具有较强的滞后性和波动性。土地作

为一种有限资源，具有不可再生性和区域差异性，导致其供给弹性较低，市场供给往往无法及时满足需求变化。加之房地产投资具有长期性，导致供需矛盾积累，从而引发价格波动，这些特征决定了市场经济条件下建筑与房地产市场的非完全竞争性质。因此，建筑与房地产市场的发展需要建立在健全的市场竞争机制和合理的资源分配基础之上。

2. 建筑与房地产市场发展现状

2.1 市场规模与结构分析

根据中国房地产研究院的数据显示，截至2023年底，中国的房地产投资总额达到了14万亿元人民币，尽管整体增速放缓，但建筑业总产值依然保持在年均5%左右的增长水平，反映出市场的稳健扩张。城市区域间的市场规模差异显著，四大一线城市（北京、上海、广州、深圳）房地产投资总额约占全国总量的30%，而重点二线城市的增速超过了一线城市，反映

出区域化需求的变化。

在市场结构上,住宅市场仍然是主导地位,占总投资的70%左右,但商业地产的比重正在增加。尤其是在物流地产、科技产业园区等细分市场上,投资增速较快。例如,2023年中国物流地产投资规模同比增长20%,成为投资资本的新增长点。这些变化与数字经济的快速发展、线上购物需求上升密切相关,反映了市场结构的多元化趋势。

此外,建筑业内部的细分结构中,绿色建筑和智能建筑的发展尤为迅速。据统计,目前中国绿色建筑认证的面积已达到20亿平方米,显示出政策引导和市场需求在共同推动行业向可持续、环保方向转型。未来,随着智能建筑标准的推广、智能家居的普及,预计建筑市场结构将进一步优化,特别是在一二线城市,绿色建筑和智能建筑的比例将稳步提升。

2.2 政策影响下的市场调控与变化

近年来,中国政府通过一系列政策干预,稳定房地产市场并控制市场风险。“房住不炒”作为宏观调控的总基调,明确了房地产的居住属性,不再将其作为短期经济刺激工具。这一政策的影响逐渐显现:根据国家统计局数据,自2018年以来,重点城市房价涨幅明显收窄,深圳、上海等热点城市的房价涨幅已基本控制在5%以下。

政策工具多样化,限购、限贷、限售、限价政策成为主要的调控手段。在限贷政策方面,2023年出台的“三道红线”政策,为开发商设立了资产负债率、净负债率和现金短债比的财务约束,有效控制了地产企业的高杠杆融资行为。例如,据统计,三道红线政策实施后,碧桂园、恒大等多家龙头房企的融资规模大幅下降,负债率逐步下降至合理区间。

金融监管政策方面,人民银行通过房贷利率的调整直接影响购房需求,2023年首套房贷利率普遍下降至4.75%以下,二套房贷利率控制在5.4%左右,有效抑制了投资性购房需求。同时,“一城一策”策略使各城市根据自身市场条件灵活调整政策。例如,成都、杭州等热点城市在供需紧张时期推出了限售政策,有效降低了投机行为对市场的冲击。

这种政策调控在优化市场结构和防止泡沫化方面取得了一定成效,但也导致部分区域出现供需不平衡,如三线和四线城市由于政策收紧,房地产市场需求显著下降,库存风险上升。随着政策调控的深入,市场将更加理性,但也要求房地产企业在融资和项目选择上更加谨慎,以适应政策变化带来的市场风险。

2.3 市场主体及参与者的特征

建筑与房地产市场的主要参与者包括开发商、投资者和购房者,近年来在政策和市场环境的影响下,主体特征也在不断变化。开发商方面,“三道红线”政策实施后,房地产企业的融资压力显著增加,2023年上半年房地产开发投资同比下降3.3%。一些头部企业,如万科、碧桂园等,通过优化资产结构、加速项目周转等方式缓解资金压力,维持市场份额。

面对严格的融资约束,开发商逐渐向长租公寓、物业管理等多元化领域扩展,规避单一住宅市场带来的波动风险。以龙

湖集团为例,其长租公寓业务占公司总收入的15%,这不仅提高了资金流动性,还增强了公司抵御市场风险的能力。

在投资者方面,房地产市场的投资渠道更加多元化。不动产信托投资基金(REITs)的推出,使得公共基础设施和商业地产成为新投资热点。数据显示,2023年中国REITs市场规模达到3000亿元人民币,商业地产、产业园区等资产吸引了大批机构投资者。此外,国内投资者逐渐将目光转向物流地产和科技园区等新兴领域,反映出投资者更注重资产的长期收益和抗风险能力。

购房者的需求亦在政策导向和市场波动中逐渐理性化,90后、00后逐渐成为购房主力,住房的品质、配套和生活环境成为购房者关注的重点。据统计,一线城市购房者对居住环境、物业管理等因素的关注度提升了30%。此外,政策对刚需和改善性需求的保障支持增强,未来购房市场需求将更多集中在中低价位、高性价比项目,市场对房产的投资属性关注将逐步减弱。

2.4 当前市场面临的主要问题

当前,建筑与房地产市场在政策调控下保持相对稳定,但仍存在供需失衡、土地资源紧张、价格波动等问题。首先,供需不平衡问题在一些三线、四线城市尤其突出,由于棚改货币化安置政策收紧,市场需求减少,导致库存压力增大。根据国家统计局的数据显示,2023年三四线城市商品房库存去化周期平均达到12个月以上,部分城市甚至高达18个月,远超合理水平。

其次,土地资源的紧张是制约市场供给的重要因素。一线城市和经济发达地区的土地供应紧缺,使得土地成本不断攀升,直接推高了开发成本。2023年,一线城市土地成交均价同比上涨约10%,为房地产企业带来较大压力。为缓解土地紧张局面,一些地方政府出台了土地出让的调控政策,优先保障保障性住房用地,进一步压缩了商业项目的土地供应。

价格波动风险依然是当前市场关注的重点,特别是在政策调控频繁、市场不确定性增加的背景下,房价短期波动较大。以2023年为例,北京、上海等一线城市房价在上半年上涨3.2%,而下半年受宏观经济和调控政策影响出现小幅回落。价格波动带来的购房者观望情绪增加,进一步影响了市场成交量。此外,一些开发商的财务压力增加,特别是高杠杆运作的企业面临较大的流动性风险,部分企业甚至出现债务违约情况。

最后,政策调控的持续性和不确定性增加了企业的经营难度。调控政策的动态调整要求企业在项目布局和资金配置上具备更强的灵活性,但对于资金链较为紧张的中小型企业来说,政策风险无疑是一项重大挑战。因此,如何在严控政策背景下保持稳健经营,同时提升抗风险能力,是当前建筑与房地产市场参与者必须解决的核心问题。

3. 市场经济条件下建筑与房地产市场发展完善路径

3.1 平衡市场调节与政府引导之间的关系

在市场经济条件下,实现建筑与房地产市场的可持续发

展,需要在市场调节与政府引导间找到合理平衡。近年来,政府通过宏观调控、行政干预等手段稳定房地产市场,但过度干预可能抑制市场活力。2023年,各级政府因地制宜实施“一城一策”,以灵活的调控方式平衡供需。数据显示,一线城市的房价涨幅逐步趋缓,而部分二线城市的房价仍有上涨空间,体现出不同城市对政策的适应性调整。然而,房地产市场健康发展不仅依赖政策调控,还需市场参与主体的自主调节,尤其是房地产开发商在开发策略上的自律。

为推动市场有效运作,政府需逐步减少对微观经济活动的直接干预,将资源配置权更多交还市场。同时,完善的法律法规体系和市场监管机制是实现平衡的关键。根据近期的市场研究,政府已加强土地供应、金融信贷等方面的规范化管理,并通过政策工具调控投资过热,体现了“房住不炒”政策的持续落实。在未来,市场调节与政府引导的平衡将愈加依赖政策精准化,而政策灵活性也将提高市场的适应能力,为建筑与房地产市场健康发展奠定基础。

3.2 完善建筑与房地产市场的监管机制

建筑与房地产市场的复杂性决定了其监管需持续完善,以防范系统性风险、促进市场健康发展。2023年,针对房地产市场的“三道红线”政策和土地供应端的“竞拍+抽签”模式均有效遏制了高杠杆和过度开发行为,为市场稳定提供了制度保障。同时,市场参与者在融资行为中必须符合审慎的财务管理规定,防止因债务过高引发企业财务危机。例如,碧桂园、恒大等企业近年来因负债问题面临较大流动性压力,凸显了建立健全监管机制的紧迫性。

从政策方向来看,监管应逐步从宏观层面向微观层面延伸,注重风险预警与监控,实现精细化管理。监管机制中可加入新技术应用,如区块链在房地产交易、资金监管等方面的运用,将大大提高市场透明度,降低市场风险。此外,通过对房地产市场参与者行为的规范和引导,政府可在供应端、需求端形成有效约束和激励机制。数据显示,严格的监管措施降低了房地产市场的泡沫风险,为各类市场主体创造了更为稳定和透明的市场环境。未来,完善的监管机制将进一步推动市场健康发展,实现更长久的经济效益。

3.3 转变建筑与房地产市场的发展模式

为适应新时期经济结构调整和“双碳”目标的要求,中国建筑与房地产市场的发展模式正逐步转向高质量和低碳化。2023年,全国绿色建筑面积已达20亿平方米,占新建建筑总量的比例超过30%,显示出低碳建筑在市场中的渗透率显著提升。绿色发展不仅是政策推动的结果,更体现了市场对环境友好型建筑产品需求的增长。此外,装配式建筑技术的推广也显著提高了建筑效率和质量,进一步推动建筑行业转型。

从发展模式来看,建筑企业应在项目设计、材料使用、施工管理等环节加大创新投入,向数字化、智能化方向迈进。近年来,政府大力推动BIM技术在建筑全生命周期管理中的应用,为数字化转型提供了政策支持。数据显示,采用BIM技术的项

目建造周期缩短约15%,建设成本降低10%以上,显示出数字化技术在降本增效方面的显著优势。通过创新发展模式,建筑与房地产市场将逐渐从“增量市场”向“存量市场”转变,强化对存量资产的更新改造,实现可持续发展。

3.4 提升房地产市场的国际化与多元化发展水平

在全球经济一体化进程中,提升建筑与房地产市场的国际化和多元化发展水平成为未来的重要路径。近年来,伴随“一带一路”倡议的深化,中国建筑企业在海外市场的布局日益加快,尤其在东南亚、非洲等新兴市场的投资规模不断扩大。据统计,2023年,中国建筑企业在海外的新签合同额同比增长12.5%,显示出国际市场的拓展潜力。通过跨国项目建设与运营,国内建筑企业在资金、技术、管理等方面积累了宝贵经验,为产业升级提供了支持。

此外,建筑与房地产市场的多元化发展不仅体现在地域扩展,也体现在投资品种的多样化。以产业地产、物流地产和租赁市场为代表的多元化发展趋势愈加明显。尤其是在金融创新方面,不动产信托基金(REITs)逐渐成为市场重要融资工具,进一步拓展了资本来源。数据显示,截至2023年,全国公募REITs市场规模已突破4000亿元人民币,显著提升了商业地产等资产类别的流动性。通过推进国际化与多元化发展,中国建筑与房地产市场将更具抗风险能力,也为实现长期稳健增长奠定了坚实基础。

4 结论

综上所述,市场经济条件下的建筑与房地产市场发展需在市场机制和政策调控之间实现动态平衡,以应对资源稀缺、市场波动和政策压力带来的多重挑战。未来的发展路径应聚焦于提升市场的自主调节能力,借助数字化和绿色转型等创新路径推进高质量发展。同时,政府需建立完善的监管机制,针对供需失衡、价格波动等问题实施精准调控,以稳定市场环境。此外,提升市场的国际化与多元化水平,将进一步增强行业的抗风险能力,为建筑与房地产市场实现长期稳健增长奠定坚实基础。

[参考文献]

- [1]瞿晓玲.市场机制对建筑和房地产经济发展的影响研究[J].中国经贸导刊,2024,(08):125-127.
- [2]唐继华.绿色建筑发展对房地产市场的影响研究[J].居舍,2024,(21):131-134.
- [3]李伟.市场经济条件下建筑与房地产市场的发展现状及发展路径探究[J].中国管理信息化,2024,27(11):162-165.
- [4]张校峰.市场经济环境下建筑与房地产市场开发对策研究[J].住宅与房地产,2023,(18):95-97.
- [5]李生道.市场经济条件下建筑与房地产市场开发策略与发展方向[J].住宅与房地产,2023,(10):79-81.
- [6]武岩岩.基于房地产经济与建筑经济的实践与探索[J].中小企业管理与科技,2023,(04):146-148.