

# 房地产经济与建筑经济的镜像关系和汲水理论

李会民

(濮阳投资集团有限公司, 河南 濮阳, 457000)

## 一、引言

我国国民经济的统计数据表明, 房地产和建筑在国民经济中扮演着至关重要的角色。研究建筑经济与房地产经济的关系, 对于推动建筑经济与房地产经济的发展, 以及促进我国经济的健康稳定, 都具有非常重要的价值。

## 二、房地产经济概述

房地产经济, 指以房地产为对象, 围绕房地产的生产、分配、交换和消费所发生的人与人之间的经济关系, 是房地产经济关系与房地产生产力的有机结合。从物理学的角度看, 房地产作为一种外表形象, 包括建筑造型与结构。从经济角度来讲, 则是运用经济眼光观察、研究建筑物, 运用经济学语言描述实际物体。为了有效推动我国经济健康、快速发展, 增加国民收入, 各级政府近年来一直在积极地大力发展房地产经济。而房地产行业带来的各种增值的同时, 也带来了各种风险。

在房地产经济当中, 涉及到循环经济的问题。循环经济是一个从生产到流通, 再从资源流通到消费, 再从消费到生产的循环过程。一般来说, 在循环中, 生产、消费和流通是在独立的经济单位中进行的。在房地产建筑施工方面, 很难确定它是流通部门还是生产部门, 因为流通部门没有建筑流通, 建筑通常是通过承包进行的, 没有流通环节, 但建筑物所有权的转让属于一个循环。因此在这方面, 房地产经济与这类流通有一定的联系, 房地产行业是与这类流通相关的行业。

从社会物质的层面上看, 房地产本身就是一个具有实体性的建筑, 包括它的造型与结构等, 从我国的商业与经济角度出发去描述一个房地产, 房地产经济本身就是一种客观存在, 它涵盖了房地产主要的物质形态和社会形式, 以及所有者的法律权利。当我国的房地产行业能够得到国民经济发展的有力扶持时, 它不仅能够提高人们的生活水平, 而且能够减轻人们的就业压力。例如, 房地产业提供了许多就业机会, 解决了许多人的就业问题。

## 三、建筑经济概述

建筑经济学领域虽然取得了一些研究成果, 但研究方法和理论还有待进一步完善。其内容主要集中在建筑领域, 如建筑经济的理论、方法、技能和经济问题等方面, 以及我国建筑市场的发展问题方面。在评价建筑经济过程时, 相关专业技术人员应客观地分析其区域绿化水平程度、建筑面积、建筑密度和空间密度等有关的技术和经济指标, 以改善和提高房地产建筑业的管理和工作效率, 要深入地研究房地产建筑经济的发展规律, 改善生产关系, 切实地提高房地产建筑业的经济效益。

## 四、房地产经济与建筑经济的镜像关系

广义上的房地产经济学就是一个泛指同房地产有关的经济学范畴, 它既可能是一个单独的经济体, 又可能与任何其他行业连接。建筑经济学就是指针对人们对建筑行业所作出的预测、分析、执行、决策、评价等进行研究的科学。在评价房地产经济时, 我们通常从规划用地、建筑主要技术性的经济指标考虑开始, 如可建设用地面积、规划用地面积、地上和地下建筑面积、规划用地总量、建筑人口密度、规划用地楼层数、建筑高度、地积比率、绿化程度、停车位等。为了便于房地产和建筑经济的对比讨论, 房地产经济和建筑经济之间的关系可以描述为镜像关系。一般来说, 当照镜子时, 镜子里面和外面的图像非常相似, 但事实上, 这两者是截然不同的。镜子外面是一个真实的物体, 而镜子里面是一个通过照镜子而产生的图像。从这个角度来看, 建筑经济是一个真实的、活跃的人和物, 而房地产经济则是一个影像, 二者之间的镜像关系可以从以下三个方面来论述。

### (一) 房地产企业和建筑企业的关系

建筑企业本身就是整个建筑产品生产的一个核心环节, 而这个产品的流通环节是房地产公司。一个完整的流通过程, 首先要做的就是为房地产公司设计和审批项目, 接下来就是建筑公司的生产, 然后再把它们转化成建筑产品。最后, 房地产企业对建筑产品进行销售。

## （二）公司之间的关系

房地产公司与建筑公司之间，以及房地产公司自身所承担的角色都比较复杂。许多的大型房地产企业不仅都担负着房地产市场营销管理的职责，而且在建筑领域里具备自己独特的功能。它可以是一个整体机构，将各方面的相关资源或者和其相关的经济活动进行有效的整合。房地产企业与建筑企业合作一方面节约成本，另一方面提高房地产公司的竞争力和工作效率，整合建筑业和房地产企业的资源，可以尽快制订市场营销策略。但是建筑企业相对简单，只能与合适的房地产企业或者公司合作。在获取相关的施工项目下，建筑企业开展建筑生产的活动，通过工作行为改造不同的材料，制造高质量的施工产品，并配合施工企业展开运营和管理，最后保证公司的基本运转和生产。

## （三）规模与产品质量的关系

规模与产品质量两者之间往往有许多相互影响的因素，在这些相互影响的因素中，包括建筑企业的产品质量与房地产企业的市场规模的相互影响。房地产企业的市场规模很有可能会承载一个建筑企业所提供的服务和产品质量，如果产品质量高，规模可能会进一步扩大。相反，房地产企业的市场规模将会被限制。同时，建筑企业的存在取决于房地产开发建设计划的批准。建筑行业与房地产开发企业之间是一种相互依存的关系，没有生产经营活动就没有市场营销。同时，没有对房地产开发项目许可，建筑业的生产无法进行。因此，两者必须相互合作和相互促进，以实现进一步的发展。

## 五、汲水理论

房地产企业和建筑企业之间的相互作用可以通过镜像关系来描述，对此，也可以用汲水理论展开进一步阐述。在经济出现波动的时候，相关政府部门可以从宏观的角度出发，应用相应的财政政策给予经济调控，使经济得到快速恢复。具体如，在经济繁荣时，政府部门会采取不同的调控方式，这就是基于汲水理论。

### （一）优质资源与循环资源

房地产企业数量的增长促进了我国建筑经济的发展。然而，房地产企业如何在市场中获得更多的高品质信息和资源，直接影响着房地产营销活动中的销售方法和价格，通常最为优质的房地产信息和资源主要包括安全的房产或地产、便捷的轨道交通、美丽的环境等等，这些直接影响房地产市场销售手段和价格。具体如，离城区内巴士站或地铁站

不同远近的住宅及小屋，房地产企业及其他公司的价格或销售方案各不相同。与水循环一样，某一个城市或地区进行大规模房地产商品开发和市场化销售可能会导致使该城市或地区水平饱和，此时则可以通过再生产以及旧城改造拆迁等实现再循环。

## （二）建筑企业与房地产企业的扩大

建筑企业与房地产企业之间存在相互影响的关系，如房地产企业主要是负责销售建筑公司建筑产品，面对市场竞争，建筑企业则必须不断改善和提高其建筑商业服务和产品的质量。另一方面，房地产企业与建筑企业相互合作之前，房地产企业的资金注入能够促使建筑企业积极提升服务水平，提高生产施工效率，如安全、快速地完成各类建筑工程项目。随着生产规模不断扩大，建筑企业必须不断地增强和提高自己的实力，加强各类建筑施工项目的管理，优化各种建筑施工技术装备和管理技术，提高企业的建筑施工队伍及管理者的专业综合能力和素质，从根本上减少不必要的经济或责任纠纷。

## （三）房地产内在价值

在某种程度上，房地产的价值体现在其使用方式上。房地产的价值与其他的财富价值有着极大的差别。以房地产价值体现中的流通环节为例，其流通方式大多数是通过对所有权的转让体现价值，或通过销售体现其对建筑物所有权的价值。而创造价值的唯一资金来源就是建设房地产项目，建筑类的产品由建筑企业生产经营创造出来，从而创造了建筑类产品的市场价值。在房地产市场营销中，其商品和服务的价值可以通过市场销售来大幅增加。同时，房地产企业将价值累计到产品中，这就造成了房地产的通货膨胀率逐年攀升的现象。

## 六、结束语

对于房地产经济和建筑经济之间的复杂关系，我们用镜像关系和汲水理论来解释，可以充分看到两者为既相互依存又相互独立的关系。房地产经济的增长与建筑经济的发展是相结合的，为确保房地产经济与建筑经济稳定发展，并充分发挥两者在经济建设中的重要作用，房地产企业、建筑企业以及政府均可采取多种措施，从而为经济发展和构建和谐作出应有的贡献。

【作者简介】李会民（1989.4.25—），女，汉族，河南范县人，硕士研究生，职称为经济师，主要研究方向为建筑与房地产经济。