# 关于房地产经济学论文

来源：网络 作者：紫陌红尘 更新时间：2025-02-20

*随着改革开放的不断深入,国有、集体、个体房产的使用也进入市场经济的轨道,房产经济的承包、租赁发挥了经济效益。下面是范文网小编为大家整理的关于房地产经济学论文，供大家参考。 关于房地产经济学论文范文一：房地产经济与建筑经济问题探析 一、建筑...*

随着改革开放的不断深入,国有、集体、个体房产的使用也进入市场经济的轨道,房产经济的承包、租赁发挥了经济效益。下面是范文网小编为大家整理的关于房地产经济学论文，供大家参考。

关于房地产经济学论文范文一：房地产经济与建筑经济问题探析

一、建筑经济

建筑经济学的研究内容包括：建筑经济学的性质、理论、方法，建筑业的宏观经济问题，建筑企业的经济问题，建筑市场的建立与发展问题等。中国的建筑经济学已初步建立起学科基础，取得了一批比较好的研究成果，但无论从理论上还是从研究方法上，都需要进一步发展提高。研究建筑经济的目的在于探索建筑行业发展规律，在此基础上改善生产关系，最终为促进建筑生产技术的发展，更好地提升建筑行业活动的经济效果。

二、提出房地产经济和建筑经济的镜像关系

广义的房地产经济是指房地产相关经济范畴，其可以是独立的经济体，也可以与其他任何产业相互交叉和关联。建筑经济则是指在建筑领域，对建设项目经济方面做出的预测、分析、实施、决策、评估等各项活动。对房地产经济进行评价时，多从可建设用地面积、规划用地面积、地上或地下建筑面积、建筑密度、建筑层数、建筑高度、容积率、绿化率、停车位等主要建筑技术经济指标入手。为了方便讲房地产经济和建筑经济对比论述，把它们分别看做相对独立的整体。房地产经济与建筑经济之间的关系可以用镜像关系来形容。通俗一点讲，照镜子时，镜子内外的像很相似，但实际上，二者却截然不同，镜子外面是实实在在存在的实物，镜子里面是通过照镜子产生的影像。从这个角度上来讲，建筑经济是实在的、活动的人和物，而房地产经济则是产生的影像。可以从以下三个方面具体论述二者之间的镜像关系。

(一)房地产企业和建筑企业的关系

建筑企业是建筑产品生产环节的主体，而产品流通环节的主体则是房地产企业。一个完整的过程应该是，首先，房地产企业项目立项、批准，之后，建筑企业进行生产，接下来，转化为建筑产品乃至房地产产品，最终，房地产企业对建筑产品进行销售活动。

(二)房地产经营活动和建筑生产活动的特点

房地产企业的角色比较复杂，更像是一个整合商，将各种资源或者与资源相关的经济活动进行整合，房地产企业更多地是从事高端经营管理，通过前期业务人员、工程现场管理人员、销售人员以及会计人员共同完成房地产的开发经营活动。建筑企业却与之不同，建筑企业提供建筑生产活动，包括实实在在的劳动、架子工、瓦工以及木工等，最终将物资转化成建筑产品，成型的建筑产品再配上建筑企业的组织经营管理，最终构成建筑企业的日常生产活动。

(三)房地产业和建筑业紧密联系，息息相关

房地产业和建筑业二者既有独立生产活动部分，又有穿插交叉环节，其中，建筑业施工与房地产业开发是两大产业的交叉点。可以这样说，没有建筑业的生产活动就没有房地产业的经营活动，同时，没有房地产业立项，也就没有建筑业的生产，两者关系密切，共同承担起了国民经济中重要的一部分。

三、房地产经济和建筑经济汲水理论分析

房地产经济与建筑经济之间的关系不仅仅是镜像关系，还可以用汲水理论引出二者的关系。经济学中有个名词叫做汲水政策，是指经济萧条时，通过拿出一定的公共投资促使经济回复正常的一种活动政策，其是应对经济波动的一种财政政策。这里则引用汲水理论类比房地产经济和建筑经济。建筑经济好像是打井，而房地产经济及其产品好像是井中的水。下面可以运用汲水理论阐述一下二者之间的关系。

(一)优质资源有限，循环资源无限

一般情况下，不同城市的水，品质不同。同样的，不同城市房地产资源，表现价值不同。地段的好坏直接影响了房价，同样一套房子放在黄金地段可能3万，而放在郊区只值3千;水资源是循环的，虽然不停地汲取水资源可能会造成井中的地下水暂时性地枯竭，但通过人工回灌或者雨水渗透，同样是可以实现循环。与水资源类似，房地产产品类同。大规模开发销售可能会导致某个区域阶段性的饱和，但通过旧城拆迁改造、产品寿命到期再生产，同样可以达到循环;水被使用的时候才具有使用价值，而水的价值则是通过市场最终确定的，资本论中，价值规律指出，使用价值围绕价值上下波动，在相对时间单位内表现平稳。这个经济规律放在房地产方面来说，这个相对时间可能会比较长，而这个时间段内则表现出单边平稳上升，上涨。

(二)打井活动是实实在在的生产活动必然具有实实在在的内在价值

打井是人体力付出，是一种是实实在在的劳动，是创造价值的唯一源泉。同样的，建筑企业生产活动也具有同样的性质，建筑企业通过劳动创造了建筑产品，创造了价值，同时这种劳动是创造价值的唯一源泉。在后期的房地产销售中，建筑企业生产产品的价值就附加在房地产经济之中，通过销售得以实现;通货膨胀年复一年的积累也同样将累计价值附加到了房地产产品之中，表象为房地产价值在逐年升高。房地产经济和建筑经济存在的汲水理论具有其实际的应用意义。这个看似简单的打井取水的理论，来描绘相对复杂的房地产经济和建筑经济，会把繁琐复杂的问题变得简单。如果有人提出疑问：房价会不会出现暴跌现象呢?可以这样说，虽然优质水资源稀缺，但即使发洪水，带来的也只是短暂的波动，波动之后，还是会遵循物质守恒理论。水自身具有使用价值和价值，而打井这一活动又具有劳动的价值，那么，这一现象就必定会遵循价值规律。不管是国内市场还是国外市场，房地产经济和建筑经济一定遵循市场规律，并受到价值规律的支配和调节。中国是一个很大的房地产市场，在市场经济和农村人口城市化的背景下，取二十年不算太长也不算太短的相对周期，中国房地产市场表现为稳中有升，而投机者等待的逆转大调不会出现。尽管有时在人为的调控下会表现出一些假象，但真正尊重的还应是市场和价值规律这两只无形的手。

关于房地产经济学论文范文二：小议房地产经济与国民经济的作用因素

在经济运行的过程中，由于市场消费的需求而需要生产出大量的产品，那么生产量的提高就需要资金的投入，扩展到了投资的扩张，那么产品增加了，市场的销路好了产品所产生的效益就高了，这就扩张到了收入环节，收入的增加必将导致支出的增加，有扩张到了支出环节，这期间可能又会扩展到扩大再生产的环节，购进新的设备扩展生产规模等。所以说在整个经济发展的全过程，各个环节都是环环相扣的，每一个环节的发展变动都会引起其他环节的变动，通过因果链的运行不断的累积，是对自身的扩张。

当因果链在运行中，通过不断的自我累积而形成的一系列的扩张行为的过程中，会受到一定因素的阻碍。因为当这些因素发展到一定程度的时候，就会发展到一个瓶颈期，最终阻碍到这种扩张行为的继续。其中阻碍扩张发展的因素有来自外界的也有来自扩张行为本身的，当运行到一定程度的时候，就会自然的产生一种阻力，使得这种扩张不得不停止而发生了转折。那么对扩张行为产生阻碍的因素主要表现为以下几个方面：

1核心因果链自身结构的变化

在经济发展的过程中，各个环节的发展扩张共同组成了因果链，各个环节之间都是相互影响相互制约的，每个环节的发展都会其他环节产生不同程度的影响，所以这是一个有序的合理的连接过程。在因果链发展的过程中，发生在各个环节上的作用力应该是按照一定的比例来均匀分配的，每一个环节都有其自身的承受能力，当这种承受力超出了自身的承载范围的时候，就会发生逆反现象。所以说在因果链发展的过程中，如果作用在一个环节上的比例超出范围的时候，就会使这种比例严重失调，打破了因果链中的平衡协调的关系，从而使整个的因果链也就无从继续发展扩张，这就是来自因果链自身结构的阻碍因素。

2因果链的扩张运行中.会产生恶性循环

在国民经济周期波动的初期和中期，资源供给状况以及生产结构各状况都有序地发展，然而在波动的后期，随着资源供给的持续恶化，生产结构也逐步失调，在很大程度上增加了各部门对资源的竞争，同时也在一定程度上加重了资源供给的恶化程度，各个环节在波动后期恶性竞争现象出现。以上的分析不难看出，因果链的运行可以形成经济周期内在和基本的核心波动，最终导致扩张和收缩的重复交替进行。每一次经济周期波动又有其各自的特点，通过需求、生产、投入以及支出这叫个环节影响因果链的基本波动。

在总结房地产经济与国民经济波动时，可以看出政策的倾向对经济波动的重大影响。政府的各项政策对房地产经济增长和波动都产生着加强、阻碍的作用。因此，政府的各项政策都带有抑制波动和加强波动两个方面的作用。下面是本人总结的政策影响以及具体实施：

1政策波动的影响

在国家发展的过程中，国家政策会做出相应的调整，那么在政策调整的过程中，具有不规则调整的特性，而经济发展是具有一定的规则性的，所以国民经济和房地产经济的波动容易受到政策变化的影响。

2我国行政干预突出特点为目标一致性和多级性

目标一致睫是指中央政府的具体政策下达到各级政府部门后，各级政府部门行动积极活跃，由于纵向调节的特殊性质在于，下级始终要服从于上级。但在经济增长和经济结构的管理、市场的管理和物价的调整等基本问题上，各级政府的行为几乎是同步的，我国自九十年代后期开始。国民经济逐渐走上稳步、发展的道路.房地产经济迅速发展，光是1992年一年房地产企业猛增三倍以上.这种现象的产生很重要的原因是由于纵向行政干预的结果。中央政府不但对全国国民经济进行整体的协调.同时还将直接干预下属的国有大中型企业，干预从投资、生产到分配等任何一个环节，而其中更有来自按行业、部门分级的干预。总结起来为：中央政府的政策(指令)一各级行政机关的执行一各企业，这些叠加起来的干预最终在企业的微观经济活动中体现出来。其后果是企业创造出来的经济实绩总是偏离集中计划的意愿值。

本文档由范文网【dddot.com】收集整理，更多优质范文文档请移步dddot.com站内查找