

## 探析市场机制对建筑和房地产经济发展的影响

张红

河北省禄发实业集团有限公司建设产业开发分公司, 河北 石家庄 050000

**[摘要]**建筑和房地产业是我国国民经济支柱性产业, 新时代下数字经济、双碳目标等赋予市场机制新内涵。本文以解析建筑与房地产市场运行机制的时代内涵为基础, 采用路径分析方法, 探究了供求调节、利率信贷、税收调节三类市场机制对行业发展的作用路径, 发现市场机制在资源配置中实现了绿色化、民生化、精准化的升级转型, 但仍存在信息不对称、供需结构错配等问题。研究提出构建数字化监管体系、完善宏观调控与市场联动体系的优化策略, 旨在为建筑和房地产行业突破发展瓶颈、实现高质量发展与良性循环提供理论参考和实践指引。

**[关键词]**市场机制; 建筑经济; 房地产经济; 高质量发展; 双碳目标

DOI: 10.64635/ja.2026.1092

中图分类号: F293.3

文献标识码: A

### Analysis of the Impact of Market Mechanisms on the Development of the Construction and Real Estate Economy

Zhang Hong

Construction Industry Development Branch, Hebei Lufa Industrial Group Co., Ltd., Shijiazhuang 050000, Hebei, China

**Abstract:** The construction and real estate industries are pillar sectors of China's national economy. In the new era, the digital economy and the dual carbon goals have endowed market mechanisms with new connotations. Based on an analysis of the contemporary implications of the operating mechanisms of the construction and real estate markets, this paper adopts a path analysis approach to examine the influence paths of three types of market mechanisms on industry development, namely supply-demand regulation, interest rate and credit regulation, and tax regulation. The study finds that market mechanisms have realized an upgraded transformation toward greener, more people-oriented, and more precise resource allocation, but problems such as information asymmetry and mismatches in the supply-demand structure still remain. The paper proposes optimization strategies, including the establishment of a digital regulatory system and the improvement of a coordinated framework linking macro-regulation with market mechanisms, with the aim of providing theoretical reference and practical guidance for the construction and real estate industries to overcome development bottlenecks and achieve high-quality development and a virtuous cycle.

**Keywords:** market mechanism; construction economy; real estate economy; high-quality development; dual carbon goals

#### 引言

建筑和房地产业是我国国民经济的支柱性产业, 其发展水平直接关联经济增长、就业稳定与新型城镇化、城市更新进程推进。市场机制作为配置资源的核心手段, 在调节供需关系、引导投资方向、激发行业活力等方面仍发挥关键作用, 且在数字经济赋能、双碳目标约束、不动产REITs 试点、保交楼政策落地的背景下被赋予新的内涵。深入探析新时代背景下市场机制对建筑和房地产经济发展的影响, 明确其作用优势与适配性局限, 能够为行业突破发展瓶颈、实现高质量发展与良性循环提供理论参考与

实践指引。

#### 1 建筑与房地产市场运行机制的时代内涵解析

##### 1.1 建筑市场运行机制

建筑市场的交易活动围绕建筑产品展开, 供求双方的主体构成呈现多元化与专业化新特征。供给方涵盖房地产开发商、建筑施工企业、设计单位、装配式建筑生产企业、智能建造服务商、全过程工程咨询机构等市场主体, 其供给能力不仅取决于资金实力、技术水平与管理效率, 更与数字化转型程度、绿色技术应用能力、EPC 总承包能力深度绑定, 供给产品新增近零能耗建筑、装配式住宅、智慧

园区、城市更新改造项目、保障性安居工程等新型类型。需求方仍分为政府、企事业单位与个人三类，政府需求聚焦新型基础设施建设、城市更新、保交楼配套工程、乡村振兴配套建筑、海绵城市建设等公共领域；企事业单位需求向绿色办公、智慧厂房、低碳产业综合体转型；个人需求以刚需和改善型居住为主，同时对绿色宜居、智慧社区、康养配套、精装交付品质的产品属性要求显著提升。建筑市场的需求规模与新基建投资、城市更新投资、绿色建筑投资、保交楼专项投资呈正相关关系，经济高质量发展导向与双碳政策会直接影响需求总量与结构的变化。

## 1.2 房地产市场运行机制

### 1.2.1 房地产市场的需求分类

生产性需求的主体为企事业单位，房地产作为生产要素，向智慧商业综合体、低碳工业厂房、数字产业园区、冷链物流地产、保障性租赁住房配套商业等新型业态转型，需求与实体经济数字化、绿色化发展深度融合，且受不动产 REITs 试点政策引导向长期运营型资产倾斜。消费性需求的主体是居民家庭，核心目的是满足居住需求，呈现刚需分层、改善升级、品质化居住特征，产品类型涵盖高层住宅、别墅、保障性租赁住房、共有产权房、康养住宅、智慧社区、现房销售项目等，需求规模与居民可支配收入、人口结构变化（如老龄化、新生代购房偏好、城市群人口流动）、带押过户、公积金新政密切相关，且购房者对绿色建筑标准、社区物业服务、数字生活配套、现房交付的关注度远超以往。投资性需求呈现理性回归与业态转型特征，从住宅短期投机转向保障性租赁住房 REITs、商业地产公募 REITs、产业园区运营等长期稳健型投资，这类需求受资本市场政策、房地产金融审慎管理制度、房企三道红线的约束显著增强，既能在市场供给过剩时消化存量，也能在政策引导下助力行业盘活资产，避免过度投机引发市场波动。

### 1.2.2 房地产市场的供给结构

新房供给的主体是房地产开发商，其供给规模受土地供应、资金链状况、市场预期等传统因素影响，且新增双碳政策、房企三道红线、现房销售政策、城市更新规划等约束条件，土地供应新增绿色用地指标、保障性住房用地配建、竞品质供地要求，开发商的供给能力更依赖绿色开发能力、轻资产运营能力、存量资产盘活能力、保交楼项目落地能力。二手房流通是存量房产的交易活动，且二手房带押过户、房票安置、公积金跨省通办等新政大幅提升了市场流动性，同时二手房市场新增绿色评级、数字化验

房、现房交易等交易维度，能够更好地满足不同群体的购房需求，在新房供给结构错配的区域，二手房交易成为填补市场缺口的核心力量。此外，保障性租赁住房、共有产权房的供给主体新增地方政府平台公司、房企代建机构，形成政府主导、市场参与的多元化保障房供给体系，成为弥补市场供给短板的重要组成部分。

## 2 市场机制对建筑 and 房地产经济发展的作用路径

### 2.1 供求调节机制的核心作用升级

市场机制通过价格、信息与竞争三个维度调节建筑和房地产市场的供需关系，且在数字化赋能、政策精准引导下实现作用路径升级，进一步优化资源的合理配置。价格机制仍是供求调节的核心手段，但其调节方向新增品质定价、绿色定价导向，当市场供给过剩时，除价格下行外，低品质、高能耗的建筑产品面临更大的市场淘汰压力，倒逼供给方优化产品结构、提升绿色品质；当市场需求旺盛时，价格上涨更集中于核心区域、绿色高品质、现房交付的产品，引导供给方加大优质产品供给。

信息传递机制借助数字住建平台、房地产交易大数据平台实现升级，价格波动不再是唯一的供需信号，绿色建筑评级、现房销售比例、保交楼项目进度、社区配套评分等数字化信息成为供需匹配的重要依据，供给方可根据多维度数字化信号调整开发计划，聚焦市场需求旺盛的绿色高品质产品，需求方则能通过数字化平台获取全面的产品信息，做出理性的购买或租赁决策，大幅降低信息不对称带来的交易效率损耗。

竞争机制呈现品质化、绿色化、数字化的新特征，建筑企业与房地产开发商为占据市场份额，不再单纯依靠价格竞争，而是通过研发绿色建筑技术、应用智能建造工艺、提升产品交付品质、完善社区物业服务形成核心竞争力，同时头部企业通过产业整合、轻资产运营、不动产 REITs 发行实现规模化发展，推动整个行业从规模扩张向高质量发展转型。

### 2.2 利率与信贷机制的精准传导效应

利率仍是影响建筑和房地产经济发展的重要变量，但其传导效应呈现精准滴灌、差异化调控的新特征，不再实行全面降息或加息，而是针对刚需群体、保交楼项目、绿色建筑项目、保障性租赁住房实施差异化利率政策。当针对刚需群体的个人住房贷款利率下调、公积金贷款额度提升时，刚需购房成本降低，刚需群体的购房意愿显著增强，市场基础需求得到有效释放；针对保交楼项目、绿色建筑项目、保障性租赁住房的融资利率下调时，房地产开发商与建筑企业的针对性融资成本下降，企业的保交楼积极性

与绿色开发积极性提高,推动市场有效供给与民生保障供给同步增加。

信贷机制的松紧程度则围绕房地产金融审慎管理制度实施,呈现控总量、优结构的特征,信贷规模不再全面扩张或收紧,而是向刚需购房、保交楼项目、绿色建筑项目、保障性租赁住房建设倾斜,收紧对高杠杆房企、投机性购房、高能耗建筑项目的信贷支持。宽松的定向信贷政策能够为民生与绿色项目提供充足的资金支持,刺激保障性住房建设与绿色建筑开发,推动市场良性发展;而对投机性领域的信贷收紧,则能有效防范金融风险,遏制投机行为,维护市场稳定,避免了传统信贷政策“一放就乱、一收就死”的弊端。同时,保交楼专项借款、纾困基金成为信贷机制的补充,精准解决房企项目停工的资金问题,实现信贷机制的民生保障功能升级。

### 2.3 税收调节机制的绿色与民生导向杠杆作用

房地产税制对建筑和房地产经济发展的杠杆调节作用进一步强化,且调节方向向绿色化、民生化、长效化转型,直接影响市场主体的成本与收益,引导行业向绿色低碳与民生保障方向发展。房地产税率的高低不再单纯调节市场整体需求,而是根据房产绿色评级、持有用途、交易类型实施差异化税率,对高能耗房产、投机性交易、多套非自住住房征收较高税率,增加投机者与高能耗开发企业的成本,抑制非理性需求与高能耗开发行为;对绿色建筑、刚需住房交易、保障性租赁住房运营实施低税率或税收减免,降低刚需群体购房成本与绿色开发企业、保障房运营企业的经营成本,推动行业绿色转型与民生保障。

差异化的税收政策成为引导行业发展方向的核心手段,对首套房、改善型住房购房者实施契税减免、个税返还等税收优惠,能够精准降低刚需与改善型群体的购房压力,释放合理住房需求;对近零能耗建筑、装配式建筑、海绵城市配套建筑的开发商给予企业所得税、土地增值税减免,能够推动建筑行业向绿色化、工业化转型,提升建筑产品的生态效益;对保障性租赁住房、共有产权房的运营企业实施房产税、城镇土地使用税减免,能够鼓励市场主体参与保障房运营,扩大民生住房供给。同时,税收政策与不动产 REITs 联动,对公募 REITs 的发行与交易实施税收优惠,引导社会资本流向长期运营型房地产资产,盘活行业存量资产。

## 3 优化市场机制促进建筑和房地产经济健康发展的策略

### 3.1 构建数字化、智能化的市场监管体系

完善的市场监管体系是市场机制有效运行的基础,需

要顺应数字经济发展趋势,构建数字化、智能化、全流程的监管框架,从信息披露、风险预警、违规处罚三个维度实现监管升级。建立全国统一的建筑和房地产数字化信息披露平台,要求开发商与建筑企业如实公示项目成本、价格、进度、质量、绿色建筑评级、保交楼进度、资金使用情况等核心信息,实现项目全生命周期的数字化公示,提升市场透明度,从根本上减少信息不对称问题,保障消费者与投资者的知情权。

构建大数据驱动的房地产市场风险预警机制,依托数字住建平台、房地产交易大数据平台,整合市场供需、房价走势、企业资金状况、房企三道红线达标情况、保交楼项目进度等多维度指标,通过人工智能算法构建风险预警模型,及时识别区域结构性泡沫、房企债务风险、烂尾楼隐患等市场风险,发布分级风险预警信号,为政府精准调控与企业科学决策提供数据支撑。加大对市场违法违规行为的处罚力度,重点打击虚假宣传、合同欺诈、捂盘惜售、资金挪用、烂尾楼恶意违约等行为,建立房企与建筑企业信用评级体系,将违法违规行为与信用评级、融资资格、土地获取资格挂钩,实行失信联合惩戒,规范市场交易秩序,维护市场主体的合法权益。

### 3.2 完善精准化、协同化的宏观调控与市场机制联动体系

政府需发挥宏观调控作用,与市场机制形成精准化、协同化的联动效应,实现行业结构性调控与高质量发展,兼顾市场效率与民生保障。优化土地供应管理,实施因材施教、竞品质、配建保障房的土地供应政策,根据区域人口规模、住房需求、城市更新规划等因素,合理确定土地供应总量与结构,核心城市群适当增加刚需、改善型住房用地与绿色建筑用地供应,三四线城市减少商品住房用地供应,增加保障性住房用地与城市更新用地供应,优先保障保障性住房与刚需住房的土地供应,控制商业地产的土地供应规模,避免供给过剩。同时,推行土地供应与保交楼进度、房企信用评级挂钩机制,限制失信房企的土地获取资格。

兼顾行业发展的绿色外部性、城市更新外部性与民生外部性问题,制定严格的环境保护、城市更新与保交楼政策,将外部成本转化为企业的内部成本。出台绿色建筑强制标准,要求新建建筑必须达到相应的绿色建筑评级标准,对高能耗建筑的开发征收绿色环保税,将环境污染成本转化为企业的开发成本;制定城市更新项目规划衔接管理办法,要求房地产项目建设必须符合城市整体更新规

划,对破坏城市历史风貌、挤占公共空间的项目实施严厉处罚;出台保交楼资金监管办法,建立房企项目资金专用账户,实行资金封闭运行,确保项目资金全部用于项目建设,将烂尾楼的民生成本转化为房企的资金管理成本。通过税收优惠、财政补贴、绿色金融等政策,引导社会资本流向保障性住房、长租公寓、城市更新、绿色建筑等民生与绿色项目,推动资金从短期投机性投资转向长期稳健性投资。

#### 4 结语

数字经济赋能、双碳目标约束与民生保障需求叠加,让市场机制在建筑 and 房地产经济发展中的作用被赋予新时代内涵,其调节路径从传统规模导向转向绿色化、品质化、精准化的高质量发展导向。供求、利率信贷、税收调节机制的协同作用,成为优化行业资源配置、释放合理需求、防范金融风险的核心动力。建筑和房地产行业的良性发展,需依托市场机制的核心调节作用,同时通过数字化监管体系补齐市场短板,以精准化的宏观调控与市场机制形成协同联动。唯有兼顾市场效率与民生保障、行业发

展与绿色低碳,才能推动建筑和房地产行业突破发展瓶颈,实现供需动态平衡与高质量发展的良性循环,充分发挥其在国民经济发展与新型城镇化建设中的支柱作用。

#### [参考文献]

- [1]曾玉莲.探析市场机制对建筑和房地产经济发展的影响[J].中国市场,2025(12):38-41
- [2]程美香.市场机制对建筑与房地产经济发展的影响[J].新金融世界,2025,24(5):19-21
- [3]陈妙华.市场机制对建筑和房地产经济发展的影响探究[J].产业创新研究,2022(19):90-92
- [4]赵洪涛.基于市场机制对建筑和房地产经济发展的思考[J].居业,2021(4):44-45
- [5]李艳华.市场机制对建筑及房地产经济发展至关重要[J].中国商界,2024(2):200-201

作者简介:张红(1988.01—),毕业院校:河北工业大学,所学专业:工程管理,当前就职单位:河北省禄发实业集团有限公司建设产业开发分公司,职务:职员,职称级别:中级。