

Overview of the Development of China's Real Estate Market at This Stage

Xiao LIANG

Abstract

The health and stability of the real estate market is not only related to people's livelihood, but also plays a large role in China's tertiary industry, playing a positive role in promoting China's market economy growth. Therefore, exploring the development of the real estate market has far-reaching significance. This paper briefly describes the development of China's real estate market at this stage on the development status, influencing factors and development trends of China's real estate market.

Keywords

development status; influencing factors; development trend

现阶段我国房地产市场的发展概述

梁肖 梁杰

西南科技大学城市学院, 四川 绵阳 621000

[摘要] 房地产市场的健康、稳定不仅关乎民生, 而且在我国第三产业中占据着较大的比重, 为促进我国市场经济增长起着积极作用。因此, 探究房地产市场的发展, 意义深远。本文就中国房地产市场的发展现状, 影响因素以及发展趋势, 简述现阶段中国房地产市场的发展概况。

[关键词] 发展现状; 影响因素; 发展趋势

[DOI] 10.18686/gcjsfz.v1i4.1365

一、我国房地产市场的发展现状

1.1 提高了人们的生活水平

我国土地广袤, 幅员辽阔, 但因人口基数大、前期规划不当等因素, 尤其是我国西部地区发展相对落后, 住宅水平普遍较低。近年来, 我国的城镇化建设正持续推进, 解决了大部分地区的住房问题。房地产业的快速发展在一定程度上带动了第二、三产业的繁荣发展, 为维护我国就业环境稳定发挥了重要作用。一些发展较好的产业, 其员工的薪资待遇也有了明显的改善, 从而在很大程度上提高了人们的经济水平。随着人均可支配收入的提高, 其消费能力逐步提高, 进而促进了服务业等消费产业经济的增长。此外, 房地产行业的迅速发展, 在解决人们最基本的居住问题时, 也提高了我国城镇化建设进程。

1.2 房地产行业的集中程度不高

据统计, 2018 年全国建筑企业单位约有 9 万多家, 但分布不集中, 经营市场的能力不强。在工程项目建设中存在着施工单位操作不规范、相关部门对部分企业的资质监管力度不够等问题, 这些问题阻碍了房地产市场的健康发展。

1.3 房地产经济的增速过快

近年来, 中国的房地产经济已经发展到相对较高的水平, 超过了大多数发展中国家。为改善农村以及偏远地区居民的居住条件, 国家政策及财政支出逐渐向这方面倾斜, 城镇化建设较之前的建设范围、监管力度、建设投资等方面都有所提升。去年底, 全国城镇化率提高至 59.58%, 比 5 年前高出 4.81 个百分点。在此背景下, 许多投资者看中了房地产的发展潜力, 加大了对这一领域的投资, 进一步促进了房地产市场的发展。现阶段, 我国的房地产经济增速过快、房地产供需关系不平衡等问题逐渐显现, 房地产市场的健康发展之路仍需积极探索。

二、当下房地产市场经济的影响因素

2.1 政策调控

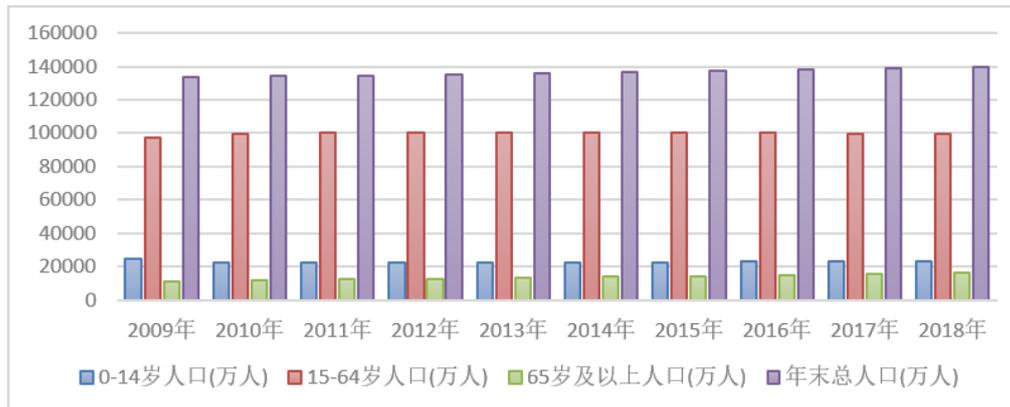
为恢复房屋的居住功能, 国家出台了多项关于房地产融资、开发、销售等方面的政策, 对楼市实施常态化调控, 从供给、保障、市场三个方面对住房采取制度保证, 坚定“房住而不炒”的理念。近年来, 我国的城镇化建设正方兴未艾, 大部分地区的房价总体趋于稳定。为防止楼市出现较大的波

动, 关于楼市的政策正在积极推进和调整。

2.2 人口变迁

住宅需求是百姓生活的刚性需求, 房地产行业的发展需建立在有一定规模的人口基础之上, 房地产市场容量取决于城市人口规模大小。同时, 人口是房地产行业的服务对象和

经济来源。因此, 不管是为了满足居住要求, 还是投资需求, 房地产市场的发展都必须建立在有一定规模的人口基础之上。房地产行业发展的决定性因素在于城市人口规模大小、人口年龄组成结构以及人口流动幅度, 所以研究这一影响因素对于了解房地产行业的发展有着至关重要的意义。



2009-2018年各年龄段的人口数量直方图

数据来源: 中国统计年鉴整理后得出

从直方图中, 可较直观的看出: 自我国实施计划生育政策以来, 全国人口增速放缓。为缓解人口老龄化日趋严重的问题, 我国开始实施全面二孩政策。目前, 65岁以下人口数量呈上升趋势, 人口老龄化人数逐年增加。而购房人群主要集中在15-64岁这一阶段, 0-14岁人口的数量逐年上升, 势必会促进房地产行业的进一步发展。

2.3 经济因素

房地产市场经济的影响因素涵盖了四个方面: 一是国家的经济现状。经济良好发展表现在社会各种经济活动的繁荣, 而经济的繁荣表现在人们的生活、生产都会出现新的需求; 二是工程造价。一项工程从提出到竣工, 期间涉及的款项多、金额大, 主要有土地购置、建筑材料、员工薪水等方面的费用; 三是家庭可支配年收入。现阶段是我国全面进入小康社会的最后阶段, 国家出台的“精准扶贫”、“乡村振兴”等战略, 让大部分家庭摆脱贫困, 经济状况得到了较大的改善, 家庭可支配年收入增加表现在人们的需求增加, 而需求反映在人们的购买意愿和支付能力之上; 四是货币供给量的影响。我国房地产开发企业的目前主要经济支撑是金融机构所提供的信贷服务, 货币的供应量是否充足、投资者是否愿意承担高额利息, 都会影响房地产行业的发展。

2.4 区域影响

受地理位置影响, 诸如广州、上海等沿海城市, 是中国连接其他国家的重要通商口岸, 中国进出口的货物在其港口汇集, 因而城市的发展也较内陆地区更加完备。而武汉、重庆、成都等城市, 作为带动中西部地区发展的主要城市, 近几年发展态势良好, 但与沿海城市仍有一定差距。

在城市中, 区域位置同样占据了不小的比重。人们在生活或者各种生产活动中, 对住宅的区域位置也有一定的要求, 在购买房屋时, 通常会考虑交通、学校、医院、周边环境和购物中心等因素。部分人群以投资者的身份购房, 他们所考虑的主要是住宅的增值的空间以及周边区域未来的发展等。区域位置越好, 房地产市场更加活跃, 所牵动的区域经济上升幅度效果就越明显。

除上述因素外, 影响房地产开发的因素还包括市场环境、土地和住房政策、城市发展规划、以及住宅供需关系等。

由此可见, 发地产发展的影响因素是多方面的。

三、下一阶段我国房地产市场的发展趋势

3.1 房地产开发将向中低收入人群倾斜

目前, 多数从业人员仍属于中低收入群体, 而这部分人群是不易支付高昂房价的。为满足这一群体的生活需要, 各地“因城施策”, 出台了系列惠民政策。而在近几年的探索中, 因城市房地产市场的供给结构不完善, 保障性住房的价格仍然偏高。相应的保障制度不够健全, 监督管理不到位, 对城市房地产市场的发展及建设带来不利影响。未来, 在国家宏观政策的控制下, 保障性住房的相关政策将更加完善, 更多的开发企业将会投资建设经济性适用房, 中低收入人群的住房需求得以保障。2016年, 国务院出台多项鼓励和支持住房租赁公司发展的政策。“租赁与搬迁”将成为房地产市场的新发展方向, 住宅租赁市场的发展前景广阔。

3.2 土地市场环境更加规范

近年来, 国土资源部对全国的土地进行整合, 明确了土地使用性质, 对土地出让做出明确规定, 避免土地交易市场中存在非法操作, 使土地出让更公平合理。中央对土地资源的管控, 促使各级政府对土地的开发、预审工作监管得更加严格, 遏制土地低价招商引资和非法占用农耕地等行为。加强对非商业性质用地的监管, 严格控制建设用地, 确保土地使用得当。

3.3 房地产价格将逐渐趋于稳定

房地产行业在最近几年的发展中, 其价格增速过快, 商品房的库存量只增不减。下一步, 相信在国家对楼市的双向调控之下, 各地区会逐渐加强对房价的监控与调控, 合理调节商品房出售价格, 促使其价格逐步趋于稳定并恢复正常。

四、结语

近年来, 房地产行业对我国市场经济的贡献率一直保持着较高水平。2018年底, 房地产经济占我国GDP比重接近7%, 对我国经济增长起到了较大的促进作用。房地产市场的稳定协调不仅关乎人民的切身利益, 也将助推我国国民经济迎来新的发展。在市场经济的推动下, 中国房地产市场的发展逐渐完备, 但依旧不够成熟, 仍有许多亟待解决的问题。

未来,房地产市场在国家的统筹兼顾之下,房地产行业会突破瓶颈,迎来崭新的发展,助推我国经济再上新台阶。

参考文献:

[1]吴国英.房地产经济的发展现状及未来趋势[J].企业改革与管理, 2019, (06)

[2]贾晓强.我国房地产经济的发展现状及发展趋势分析[J].建筑与装饰, 2019, (14)

[3]曾德珩, 徐盼盼.我国建筑市场监管信息化现状与趋势分析[J].建筑经济, 2018, (06)

[4]何行忠.我国房地产经济发展现状及趋势[J].就业与保障, 2018, (Z2)

稿件信息:

收稿日期: 2019 年 8 月 8 日; 录用日期: 2019 年 8 月 20 日; 发布日期: 2019 年 8 月 28 日

文章引文: 梁肖. 现阶段我国房地产市场的发展概述 [J]. 工程技术与发展.2019,1(4).

<http://dx.doi.org/10.18686/gcjsfz.v1i4>.

知网检索的两种方式

1. 打开知网页面 <http://kns.cnki.net/kns/brief/result.aspx?dbPrefix=WWJD> 下拉列表框选择:[ISSN],输入期刊 例如:ISSN:2661-3506/2661-3492, 即可查询

2. 打开知网首页 <http://cnki.net/> 左侧“国际文献总库”进入, 输入文章标题, 即可查询 投稿请点击:

<http://cn.usp-pl.com/index.php/gcjsfz/login> 期刊邮箱: xueshu@usp-pl.com