

我国房地产经济发展现状与趋势

王光盛

万达投资集团有限公司, 中国·北京 100101

【摘要】近年来, 我国的经济迅速发展, 房地产经济作为我国经济中的重要组成部分, 其发展速度突飞猛进, 在一定程度上, 推动了国民经济的繁荣。但在发展过程中也凸显了一些问题, 为有效促进房地产经济的良性发展, 本文分析了我国房地产经济的发展现状, 并对存在的问题进行了对策分析, 对未来的发展趋势进行了展望, 以期能为房地产经济的研究提供参考。

【关键词】房地产经济; 发展现状; 趋势

Current Situation and Trend of Real Estate Economic Development in China

Wang Guangsheng

Wanda Investment Group Co.Beijing, China 100101

[Abstract] In recent years, China's economic development is rapid, the real estate economy as an important part of China's economy, its development speed of rapid progress, to a certain extent, has promoted the prosperity of the national economy. But in the process of development also highlights some problems, in order to effectively promote the benign development of real estate economy, this paper analyzes the development status of China's real estate economy, and the existing problems of countermeasures analysis, the future development trend is forecast, in order to provide reference for the development of real estate experience research.

[Keywords] real estate economy; development status; trend

我国房地产经济占据国民经济的比重较大, 其发展状况直接影响着我国经济。住房作为人们生活的重要组成部分, 直接关系到民生发展, 快速发展的房地产经济, 在改善了居住环境的同时, 也衍生出了房价高、买房难等问题, 增加了人们生活压力, 不利于社会和谐稳定和经济的稳步发展, 因此, 积极探索房地产经济的发展趋势, 结合我国的社会发展现状来积极促进房地产经济良性循环具有重要的研究意义。

1 我国房地产经济的发展现状分析

随着人们生活水平的提高, 对于居住环境的要求也越来越高, 巨大的市场需求促进了房地产的快速发展。通过房地产的发展现状进行客观分析, 来预判未来的房地产发展走势。

1.1 房地产经济发展增速过快

在国家大力推进城镇化进程的大环境下, 大量农村人口向城市转移, 对于住房的需求较为强烈, 很多企业意识到房地产行业的发展契机, 都踊跃投入到了房地产市场, 大量资金也积极向房地产行业流入, 房地产行业开启了加速增长模式。根据数据分析显示, 无论是开发企业的计划总投资、年度完成投资的数据均有大幅度的提高, 增长迅猛的房地产经济在过快的增长环境中无法有效积累和沉淀, 凸显了若干问题, 严重影响了其发展的健康和稳定。

1.2 房地产发展区域差异显著

房地产的发展经历了若干个阶段, 从最初的房价普涨到后来逐渐出现区域差异, 都体现着房地产经济的发展形势。如城市与城市之间的房价差异, 一线城市的房价一直维持在一个较高的价格, 如北上广深, 三四线城市的房价与一线城市的房价则相差较大, 城市之间的房价差异显著, 根据相关研究, 其差异原因主要归于我国区域经济发展水平不均衡、国家政策倾斜程度不同、居民消费水平和消费观的差异较大、土地交易价格指数、物价水平等^[1]。又如我国东西部区域的房价差异, 东部地区经济发达, 人口数量多, 收入水平也相对较高, 其房价显著高于中、

西部地区, 在利润的趋势下, 大量的房地产投资也集中在东部区域, 从而房地产经济的发展在东西部区域差异明显。即使在同一城市中, 不同区域的房价差异也较为明显, 如城市中心区域和环城区域的房价也存在较大的差异, 致使房地产的发展战略存在差异。通过对房价的对比分析, 房地产的区域因素影响明显, 不同区域的房地产发展表现出较大的差异。

1.3 房地产的需求属性不断转变

在房地产经济的发展过程中, 在不同时段会彰显出不同的发展特点, 房子的属性特征是迎合房地产经济发展的重要特性, 初期阶段, 房地产市场由政府主导, 房子的基本属性就是住, 解决居民的居住需求, 因此需要在房子数量上进行保证。随着市场调节作用的增强, 住房除了满足人们的基本居住需求以外, 也开始注重住房质量, 满足不同人对房屋的特殊需求, 最终形成了市场主导型的房地产市场。在这一阶段, 更多人着眼于住房的质量, 提高住房质量, 提供品质生活, 成了这一阶段的关键问题^[2]。随着人们居住环境的改变和收入水平的不断提高, 教育、医疗的质量和便捷被赋予到房子的属性中, 同样质量的房屋在子女受教育政策、便捷医疗等条件的影下, 房价差异明显, 所以, 房地产开发过程中, 在保证房子自身属性的同时, 加强了教育、医疗配套的建设开发, 从而带动房价的提升。房地产经济的发展在不同的阶段有着不同的侧重点, 各个房企针对房地产不同发展阶段的需求来积极调整政策, 迎合市场转变, 促进房地产的持续发展。

2 我国房地产经济的未来发展趋势展望

2.1 房地产市场趋于成熟、房价趋于稳定

在房地产快速发展的同时, 国家针对房价增长过快、房地产市场过于火热的现状陆续出台了一系列措施来对房价进行调控、对房地产市场进行降温, 积极引导房地产市场理性化、稳定化的健康发展。在国家政策引导、市场规范化管理的宏观调控下, 整个房地产市场逐渐成熟, 再通过金融政策和金融工具的干预, 让房地产市场更趋于理智、冷静, 形成理性消费、

合理供应的发展模式,形成成熟的房地产市场,提高人们生活的质量,促进社会经济的和谐发展。房地产经济的发展体现在房价和交易量上,而房价在过去十几年的发展过程中,经历了不理性的增长,在繁荣房地产市场的表象下,给人们的生活带来了许多不利影响,而且给社会的整体发展带来不稳定因素。过高的房价让很多人改变了人生轨迹,很多一线城市的高房价让很多青年人才都选择了逃离,过高的房价也局限了普通居民的资金流动,不利于经济的流通发展,对于房价过高的现状,国家积极出台政策、职能部门针对性的进行调控,对房价的调节产生了较好的效果;并伴随着人们对于房地产市场的理性认识,房价慢慢回归理性,与经济发展相同步,符合经济发展规律,逐渐趋于稳定。

2.2 强化政府政策干预,确保房地产经济的稳定发展

房地产的长期稳定发展需要国家政策的大力支持和宏观调控,在市场经济体制背景下,部分房企为追求高利润不择手段,这将严重影响房地产市场的和谐发展,甚至影响到社会稳定,因此,政策的宏观调控能够有效保证房地产经济的发展稳定,并通过政策干预能够对房地产经济的发展进行动态控制,保证其合理化、优质化,实现总体的稳定和可控。首先,强化土地供应政策上的干预,土地的供应和价格是影响房地产行业发展的关键条件,一方面土地的供应和规划能够引导区域发展方向,并通过土地供应来实现长远的规划,带动地方经济的快速发展。如通过教育、医疗资源的土地供应来实现资源的配置,从而带动周边土地资源的需求,引导区域的经济发展方向;另一方面土地的价格直接关系到房价,为保证房地产经济的稳定发展,政府可通过土地限价、容积率限制、房屋最高限价限制等各种政策条款约束来切实保证房价,保证房子数量上的供应和房价的理性发展,保障实现房子用来住的固有属性。其次,金融政策作为政府宏观调控的重要手段,要严格实施和根据市场变化随时做出调整,以促进房地产经济的稳定发展。加强资金监管,在房地产中加强预付款和各类产品延伸的监管工作,将中介和企业开展的金融服务工作纳入到全面的监督管理范围,进行全面的金融资本管理,以通过资金监管来全面掌握房地产的真实发展情况,并根据发展随时做出动态调整;又如在房子首付款比例上的政策控制,首付款比例控制对于房地产的成交量有立竿见影的效果,国家为防止房地产行业泡沫化严重,要严格控制首付款比例,防止一旦经济下行而出现房子断供等影响社会的整体稳定,因此,国家相关部门通过数据分析,针对房地产市场的变化,快速做出响应,利用政策干预,来保证房地产经济的发展稳定。

2.3 积极探索发展模式,保障中低收入人群的住房问题

房地产市场经过几轮快速的发展,慢慢的房子始终要回归到其固有属性,房子是用来住的,用来为人类遮风避雨,在心理上实现“家”的归宿感。因此,“居民住房”是关系群众切身利益的问题,是稳定社会发展的基础,针对社会整体的发展,做到人人有房住是政府的重要努力方向。尤其对中低收入人群的住房问题,更应受到相关部门的关注。解决中低收入者的住房问题,改善中低收入者的居住环境,是未来我国房地产的发展趋势。根据整体社会现状,国家陆续出台了经济适用房、限价房、公租房等相关政策来形成住房供应体系,来作为我国的住房保障,在实施过程中,针对出现的一些问题,相关部门不断的对政策进行调整和完善,不断优化保障性住房供应体系。尽管在保障性住房的发展上取得了一定的成效,但总体来看,保障性住房的数量仍供不应求,覆盖面仍需完善。首先,保障房的建设由于利润低,国家对于价格限定的比较低,对于质量标准要求较高,因此无法吸引房企积极投入到保障房的建设中来;其次,保障房的动态供应性差,中低收入人群的经济情况随着时间的推移有

着动态的变化,而由于监督系统不完善,部分人群经济状况变化后已不符合保障房的申请政策,但仍占据着保障房的名额,造成保障房周转性差,无法有效实现流转,导致供应数量上的不足。最后,住房保障制度的不完善,对于对应人群无法有效甄别,部分不符合政策要求的人群钻政策空子,占用了保障房的指标,影响了住房保障制度对于帮助住房困难家庭解决住房问题的作用。鉴于保障住房体系中存在的一些问题,政府相关部门应积极探索发展模式,在个人大数据信息上搭建完整、准确的比对系统,并设置动态监测,确保保障住房项目能切实应用到符合政策条件的中低收入家庭;在土地供应、政策扶持上对保障性住房项目进行倾斜,引导更多的优秀房企加入到保障房的建设中,增加保障房数量上的供应,满足中低收入家庭对保障房项目的迫切需求;在保障性住房指标的动态调整上,通过政策完善进行监督控制,如根据监测系统,对于不符合政策要求而获取的保障性住房指标进行废除,并纳入到诚信监管系统;对于过程中经济状况发生变化,已不符合保障性住房的限制条件的,通过过程中的动态调整,收回其保障房指标,加快保障房的快速流转和物尽其用,切实实现其改善中低收入人群住房条件的初衷,真正解决当前中低收入家庭和住房困难家庭的住房问题。

2.4 强化节能环保理念,推进房地产的可持续发展

房地产的发展要实现可持续性,就必须满足国家的宏观政策,在城市化建设的迅速发展背景下,我国越来越重视环境问题,对房地产市场的发展提出了更高要求,采取多种措施促进绿色环保理念在房地产市场中的全面推广,一方面期望能够有效减少房地产建设过程中的环境污染问题,使我国城市环境得到有效保护;另一方面积极探索新型节能模式,促进节能环保理念在房子使用过程中的有效使用,以降低能源消耗,促进可持续性发展。为我国人民提供绿色、健康的居住环境。对于房地产建设过程中的环境保护措施,近年来国家推出了多项政策,如装配式建筑的发展,能够减少施工现场的湿作业,有效降低了施工过程中的环境污染;又如铝模板的使用,取代了传统的木模板,且能够重复利用,有效降低了房地产建设过程中的环境污染和资源消耗。在房子使用过程中的能耗降低,资源节约,国家相关部门也陆续颁布了相关政策,并不断的推进和发展,如节能门窗的应用,有效降低室内外热交换,降低资源的消耗,并在发展中不断调整门窗的节能等级,优化门窗的节能效果,提供更为节能环保的居住环境;又如在房屋工程的建设过程中,通过太阳能技术、风能技术和地热能技术等新能源技术使房屋工程的能源消耗得到有效减少,进一步降低了房屋工程的能源问题。节能环保理念在房地产中积极推广,并不断探索完善,建设绿色环保、高效节能的房屋建筑,保证居民居住的舒适性,也符合国家可持续发展战略的宏观要求。

3 结语

我国房地产经济近年来得到了快速发展,对社会的整体发展起到了重要作用。通过对房地产经济的发展现状进行分析和对未来发展趋势的展望,切实保证房地产的健康、稳定发展是重中之重,相关部门通过政策扶持和宏观调控来引导房地产的健康、理性发展,通过节能环保理念在房地产中的贯彻执行,促进房地产的绿色发展、可持续性发展,保证房地产经济的发展平稳和有序提升,改善社会民生,促进社会和谐稳定。

参考文献:

- [1] 于明. 我国房地产业发展现状分析[J]. 绿色环保建材, 2020: 221-221.
- [2] 何行忠. 我国房地产业发展现状与趋势[J]. 就业与保障, 2018: 62-64.