

再扩大房地产需求的路径探索

李树杨 邱美玲

湖南应用技术学院, 中国·湖南 常德 415000

【摘要】随着经济社会的不断发展,人们对于住房质量的要求也正逐渐提高。而房地产行业作为我国的支柱型产业对我国的国民经济具有重大的作用。房地产经济间接带动了我国各行业的发展,催生了许多新业态新模式,再过去的一段时间内,房地产行业对我国的经济的发展起着决定性因素的作用。但近年来,随着我国的房地产融资资金的收缩,棚改货币的背景之下,部分地区的人们住房需求逐渐饱和,房地产市场持续降温,对房地产行业带来了重大的影响。因此本文将就如何再扩大房地产的需求进行具体的研析。

【关键词】房地产;住房需求;探讨与研究

随着中央“房子是用来住的,不是用来炒的”口号提出后,中央曾多次强调要落实房地产的长效管理机制。房地产企业的发展曾一度陷入困境。房屋的供给与需求矛盾突出,不能满足在二线城市中的房地产需求,在三四线城市中的供给过量。并且据有关数据显示近年来,我国的房地产需求整体上呈现下降的趋势,土地的购置面积以及土地成交价格的变动幅度较大。

1 房地产发展现状

房地产作为综合性产业具有很强的基础性,集开发、管理、建设、经营等一系列服务为一体,能够带动各项生产链的发展,以及新业态的催生,为我国经济的发展助波推澜。

自2020年以来,我国受疫情影响,在其冲击之下,我国宏观经济的整体形势不容乐观,投资态势形势严峻,实体经济下滑严重,房地产行业也遭受了不小的打击。房地产企业缩水,市场份额下降,住房需求减少,市场过分投机的弊病也逐渐显露出来,在经历房地产行业市场需求过度活跃时期过后,迎来了行业的冷淡期。

据国家统计局调查资料显示2020年1月2021年1月份以来我国房地产开发土地购置面积增速情况由高达近30%的负增长逐渐上升恢复到正增长。与此同时,在同一时期内,土地成交价格的增速也在逐渐提高。随着我国经济的复苏以及国家政策对宏观经济的调整,房地产行业正逐渐回暖,向有利的趋势发展。

但对于房地产的需求情况来说却不容乐观。房地产需求按其属性来说可以分为三类:房屋自住型、投资型、以及投机型。近年来随着新型现代化绿色小区概念的提出,人们的住房需求质量也相应提高,对于房屋购买时所产生的附加价值尤为看重。加之信息技术深入应用到生活的各个层面,因此在住房生活中产生的科技体验感也成为影响房地产需求的重要因素。并且房地产的需求模式变化也较为明显,在进行住房需求的模型检测时需要具体分析实际情况,将线性回归方程应用到对住房需求的预算中,开辟提升房地产需求的新路径^[1]。

2 扩大房地产需求的具体措施

2.1 提供个性化服务

随着现代化智能住宅模式的深入推进,建筑住宅小区的设计更加贴近人性化。因此,能够为住户提供多样化和多元化的生活体验服务,是提高房地产需求的重要举措。现代化智能小区,能够通过区域的规划,满足绿色居住的生态理念的要求,将日常生活所需要的购物、医疗、健身、教育等因素兼顾,满足住户的个性化需求,是当前人们对于新型住房要求的必要条件。

不仅如此,还需要关注到住户的细节体验,如小区物业的通知发放,物业服务人员的服务态度,小区的文娱项目,以及各种居住生活的保障,以此适应高质量的标准要求。

2.2 应用信息智能技术

在建设现代化房地产工程时,可以根据具体的建筑内容进行合理的信息智能技术的应用。例如在建设住房小区时,可以将智能生活,便捷小区服务等先进技术应用到住户的购房内容中,提

高小区的科技含量附加值,为住户提供更加优质的住房体验^[2]。

除此之外,在进行房地产自身的市场规划时,也可以利用大数据信息平台的优势,分析当前市场情况,为企业项目的开发,拟定科学的指导方案。通过信息平台的应用,能够灵敏的了解市场需求动向,有效避免“荒楼”“空楼”现象的出现。

2.3 加强品牌建设

众所周知,良好的信誉和企业形象是提高一个企业竞争力的重要因素。在房地产行业同样如此,若想扩大房地产的需求,就需要不断提高房地产企业自身的标准。加强品牌建设,通过品牌效应,吸引更多的客户。在房地产的市场营销情况来看,声誉较好,品牌建设显著的企业往往能占据更多的市场份额,获得更多的房地产需求。

2.4 完善营销策略

通过广泛的宣传以及良好的营销策略,能够有效提高房地产的需求。在销售阶段,可以将房地产自身优势进行阐释,强调突出自身的优势^[3]。通过文化营销的手段,取的更好的住房销量。

2.5 把握投资风险与市场契机

近年来我国的房价上涨速度较快,整体呈上升趋势。国家对于房地产投资的调控力度也正逐渐加大。目前,我国的城市化进程加快,城市的面积逐渐扩张,随着人口迁移,城市人口也在逐渐增多。这就要求着,新兴城市的规划以及老旧城市的改造步伐必须加快,而因此累积的庞大房地产需求刺激了房地产的供需矛盾,房地产的城市布局问题逐渐显露,如何满足大量的住房需求,以及规避市场投资风险,是其需要解决的首要问题。因此,政府的宏观调控对现如今情况下的房地产行业的发展尤为重要,政府通过完善的土地供应制度,调节房地产需求矛盾,将土地储备量与供给量进行平衡,加强对于土地价格的管控,建立严格的房地产市场监管体系。严禁禁止哄炒房价现象的出现,加强对土地管理的监控工作,减少房地产过分投机问题的发生。不仅如此,还要对住户进行积极的住房观念引导,引导其房地产风险意识的培育,满足住户的正常居住需求。通过各方努力,共同营造良好的房地产市场环境。

3 总结

针对当前房地产需求下降的情况,需要政府、房地产企业、住户三方共同协作。房地产企业建设新型现代化建筑,满足住户的要求,政府加大宏观调控力度,促进房地产市场需求的良性增长。

参考文献

- [1]朱燕.加强房地产开发企业业财融合的路径探索[J].管理观察,2020(21):30-31.
- [2]唐宽.新市场格局下的房地产文化营销路径初探[J].中国管理信息化,2020,023(003):121-122.
- [3]王锁宝.新时期房地产企业推进业财融合的路径探索[J].财经界,2020,000(005):146-148.