

经济内循环背景下房地产市场的影响研究

张家年 李 婕

(铜陵学院 安徽铜陵 244000)

【摘要】 房地产一直以来都是国民共同关注的问题，解决住房困难、稳定房地产市场也一直是长久以来国民最期盼的事。疫情期间基于国内外复杂多变的经济环境，我国提出了发展国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。要完成国内经济内大循环，最主要的任务就是扩大内需，对于房地产市场，要保证“房住不炒”的基本方针政策，高质量发展住房需求。本文基于经济内循环背景下的新形势，论述了房地产市场在该背景下将作为拉动内需，调整产业结构升级和经济高质量发展的作用。

【关键词】 房地产；内循环；高质量发展

DOI: 10.18686/jyfyj.v3i10.58317

构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，是以习近平同志为核心的党中央科学把握国内外大势，根据我国发展阶段、环境、条件变化，着眼我国经济中长期发展作出的重大战略部署。那么在当前新冠疫情后时代和经济量化宽松背景的新形势下，对房地产市场将会存在哪些影响是值得研究的一个课题。

1、经济内循环是国家战略发展的需要

经济内循环的概念起源于扩大内需，但是其涵义又高于扩大内需。在扩大内需的基础上强调流动的重要性。首先，新冠疫情和中美贸易摩擦暴露了经济全球化产业链的脆弱性：新型冠状病毒肺炎自2020年初在世界范围内肆虐至今已有1年多的时间，截止目前，全国接种疫苗已基本普及，虽然国内零星的境外输入病例依然存在，但是对我国宏观经济的影响已十分有限。其他发展中国家甚至欧美发达国家仍然与新冠肺炎做斗争，封城封国现象依然存在。这对于跨国企业，特别是原材料、设备等严重依赖全球化产业链上的企业遭受了巨大的影响。全球化产业链中任何一个国家在防范新冠肺炎不利都会造成整个生产的中断。其次，中美两国，这世界上最大的两个经济体之间的意识形态和贸易摩擦不断加剧，逆全球化浪潮呼声愈演愈烈。欧美国家对中国企业（例如华为、5G产业）的打压、澳大利亚与中国贸易脱钩发起的大规模制裁和禁令，印度与周边东南亚国家不断升级的贸易摩擦，都说明依靠全球产业链的经济模式遭遇了无比困境。在此经济环境背景下，中国必须摆脱对欧美国家原材料上、核心设备上的依赖，转变发展思路，降低进口商品的产业，重新构建以国内产业为循环的产业体系，从原材料、核心设备、卡脖子项目工程等全部依托自主企业、自主技术和品牌。除此之外，构建以国内流通为主体、国内外双流通相互促进的发展新格局，不是短期内应对经济下行的权宜之计。用中国国际经济交流中心副理事长黄奇帆的话来说，“这是国家层面规划的结果，以深化改革和高水平更多的开放为战略抉择，加速形成内外良性循环^[2]”。

2、经济内循环离不开房地产的稳定发展

自经济内循环概念提出后，学术界对于经济内循环影响房地产市场的发展有两种相背而驰的观点，其中一种论述认为，房地产作为国民经济的支柱产业，其拉动GDP的增长是有目共睹的，对经济发展的正面影响不可替代。与此对立的观点是，房地产的野蛮发展已在一定程度上透支了居民的消费能力，目前在供给侧改革和经济内循环的背景下，应严格控制房地产的过度开发，应对房地产投资属性严格控制。

尽管中央多次就房价过度上涨约谈地方政府，地方政府管理层也认同“通过卖地和融资等手段发展房地产来刺激经济的

发展不可取”，但是经济内循环绕不开房地产市场的稳定发展，房地产的稳定发展会促进经济内循环的有效运行。客观的说，整个房地产产业链本身就是一个完整的内循环产业链，并且房地产的每个连接环节因其技术难度小，在国内市场均能完成。因此，只要解决好房地产本身的内循环机制，就会走上良性发展的道路。

3、经济内循环需要房地产市场的高质量发展

房地产最重要的需求是人口流动带来的住房需求，是城市化进程中人口迁移带来的需求。按照中国现有的城镇化水平，人口迁移的过程远未结束，青壮年从农村到城市，从小城市到中等城市，从中等城市到大城市，毕业生到大城市。在人口迁移的过程中，需要租房甚至买房的需求仍然没有降低。中国的城市化进程将使这种需求长期存在，我们需要基于这个实际情况，对未来房地产市场的发展有个合理评估。

此外，房地产不仅仅拥有住宅属性，其背后同样具有土地财政、税收财政、投资属性等属性，房地产作为一种特殊的商品，在国民经济运行流通机制也不同。首先，房地产既是消费品，又是投资品；目前，在教育部“双减政策”要求下，房地产投资属性学区房的作用有所下降，但是一线城市核心地段房地产其投资属性不受双减政策的影响。其次，房地产作为一种人民生活中的必需品，其消费周期长，周转时间相对也长。基于以上原因，在经济内循环背景下解决房地产流通问题，实现房地产高质量发展，淘汰一批实力弱的地产开发商，加速房地产市场更加健康的发展，这对当下宏观经济的作用更为重要。笔者认为主要是以下四个方面的问题^[1]。

首先是房地产土地供应环节，一线城市可供土地资源有限，城市空间发展局促，二三线城市在发展水平、人口增量和收入水平有着较大的差异，城市之间发展不平衡，热点城市的住宅房价居高不下，土地供不应求，而二三线城市房价差异巨大。二是保障房供给不平衡，由于发展阶段不平衡，有些城市的保障房建筑数量不足，居住环境不能满足人们对住宅质量的要求，更多的人需要购买商品来满足住房要求，这进一步影响了商品房的价格。三是公共租赁房、廉租房的供给不平衡，公共租赁住房、廉租房的短缺一直是住宅多样化的短板。四是房住不炒政策基调不变。房地产这一轮调控政策特别是人口普查结果的公布，高房价导致的低生育率已经影响到国家发展战略，因此房地产市场的野蛮发展必然不会再现。在房地产流通环节，高房价限制了人口的流动，存在人地挂钩现象，中小型城市人口净流出现象日益增多。

最后，影响房地产健康发展的最大因素仍然是房价，要实现房地产的高质量发展，合理的房价才能促进房地产市场的正常流通。

4、房地产在内循环中的机遇

国内大循环的立足点是扩大内需，在此基础上完成各个链接点的通路，形成流通。基于目前的房地产行业来说，在满足基本的住房要求后，要面对人民日益增长的住房改善需求，即高品质高质量的住房需求，笔者认为这应该是下一步房地产市场在经济内循环背景下应该着力发展的方向。那么至少在以下几个方向，房地产市场将有所机遇：

其一是都市圈城市群的建设。从住房面积的总量上看，房地产市场似乎已经饱和，但是北上广深等一二线城市仍然是一房难求，依然存在土地供应不足和购房资格受限。一线城市面对的是全国范围内具有相当购买力的消费者，住房需求短期内不会下降。2019年，国家发展改革委发布《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》（发改规划〔2019〕328号），都市圈范围内的城市和周边郊区将迎来发展机遇。例如武汉建设的环武汉一小时城市群，南京建设的城市群将马鞍山、芜湖纳入发展范围。那么在都市圈城市群内的城市房地产将会有良好的发展，这也是业界的共识。

其二是房地产在老城改造、新区新建中的作用。经过20多年的快速发展，新建商品房基本接近开发末期，但存量房二手房交易市场具有较大潜力，特别是核心地段的二手房仍然是紧俏资源。此外，老旧小区、棚户区也急需改造，旧小区在安全、环境、质量等方面存在很多问题，大部分需要改造。老城区旧小区的改造，是在满足基本的住房要求后，要面对人民日益增长的住房改善需求，即高品质高质量的住房需求的行动。

其三是房地产市场在延伸领域的影响。房地产市场不仅仅是住宅市场，随着人们日益增长的消费需求，与房地产相关的产业也将得到发展。例如，旅游市场带动酒店行业、文旅文创产业、食宿、度假等与地产相关的消费服务行业；人口老龄化将会产生与老年人相关的产业，如医疗服务、养老服务、养老和大健康等相关的房地产附属产业；人们日益增长的消费需求将要求商业地产的更新换代，过去传统的商业可能面临智能化水平提高的要求，疫情也要求商业中心提高更多的便捷化服务。

因此，构建以国内循环为主体，国内外双流通相互促进的发展新格局，是一项长期的国家战略。房地产业不能缺席，也无法缺席。房地产行业应该主动转型，将过去依靠销售住宅为主的模式转换成依靠物业管理、服务升级、智能化管理等服务水平的提高，房地产人应该把企业发展和产业发展纳入国家战略，才能抓住机遇、抓住机遇立于不败之地。

参考文献

- [1] 经济内循环，房地产要靠边站吗？中房智库苏志勇·中国房地产报·2020.
- [2] 如何畅通国内大循环·郭锦润隋胜伟升权·中山日报·2021.
- [3] 在“双循环”新格局中实现高质量发展·甘肃发展研究院院长、教授张建君·甘肃日报·2020.

5、内循环背景下的房地产调控方向研究

房地产市场发展结构性失衡问题与实体经济的发展是对立统一的，在过去很长时间内，房地产一直作为国民经济的支柱产业，在相当长的时间里都发挥着经济稳定器的作用。但是，在目前新的经济形势下，房地产市场的野蛮发展已然结束，如何做经济内循环背景下，实现房地产市场的高质量发展^[3]，笔者认为可以从以下几个方面着手：

一是不可过多依靠土地财政和房地产投资消费的短期效应，同时也不可完全放弃房地产带动的多行业多产业的联动效应，特别是疫情期间带动复工复产的作用。二是继续稳定房地产融资金融保障，截止目前，全国已有两百多家小型房地产开发公司倒闭，确保有限的信贷资金能够流向房地产行业，特别是房地产市场发展目前还是起步阶段的边区城市，不搞一刀切。三是采取合理措施把控房地产开发商的三道红线，禁止房地产企业高杠杆融资贷款，针对不同地市、不同地区的发展需求，避免打破房地产企业的资金平衡，引发监管风险。四是继续坚持因城施策差别化调控理念和一城一策，保障重点群体需求，加快实施“租购并举”住房制度。五是进一步落实房地产长效机制，加快户籍制度、土地制度、收入分配制度改革，促进及时到位，稳定房地产市场中长期预期。

6、结论

经济内循环背景下，房地产市场的调控不容忽视。房地产业是我国国民经济的支柱性产业，增加国家财政收入且与金融业相互依存，国家要实现经济内循环，房地产业必是绕不开的一环。国内循环的立足点是扩大内需，房地产所能带来的需求将是更长远的，如新老城区改造、城市群的形成。不仅如此，内循环也能反作用于房地产市场，如能扩大市场细分。然而我国城市化进程仍在继续，向城市跃进的居民的住房需求仍是长期需要高度关注的点。目前房地产市场存在一些不平衡以及房价等问题，这些也是阻碍房地产市场正常运行的重要因素。对此，必须坚持保障重点群体需求、坚持一城一策，加持房住不炒，严厉打击房产融资乱象，坚持稳定房地产市场等一系列作用是明显的。

基金项目：安徽省大学生创新创业训练项目：经济双循环背景下房地产市场的影响研究；

项目编号：s202010383020。