

房地产业的发展及目前所面临的问题

李 卉

河南农业大学 河南 郑州 450000

摘要:房地产业的发展关系到城乡居民的生活水平和社会经济的发展状态,是一个极具标志性的产业。本文就房地产业的国内外发展现状进行分析,在此基础上探讨我国房地产发展的背景及存在的问题

关键词:房地产;发展趋势;所遇问题

一、引言

伴随着我国经济的发展和城市化进程的推进,住房制度改革逐步加强,我国的房地产市场正处于一个快速发展的时代。房地产业作为一个涉及面广、关联性高的产业,拥有产业链长,上下游产业粘性大的特点。近几年全国各地刮起的“限购风”,“限贷风”席卷了各个地区的房地产市场,伴随着房地产市场低迷,投资者亏损,开发商资金回笼困难甚至断链等阵痛之后,复苏的是更加规范和理性的房地产市场,和各地的“鬼城”大面积减少。虽然房地产业一直遭到各种经济冲击,但是随着近几年的地产市场规范及相关法律制度改革,国家给消费者带来了更多的投资信心和制度保障,房地产市场投资量仍然在不断上升。整体来说,改善型住房是一个朝阳产业,有着广阔的前景和市场需求,巨大的发展潜力会使改善型住房的规模不断扩大,并逐渐取代传统需求性住房在市場中的主导地位。改善型住房将会向集中化,品牌化,高性价比化发展。改善型住房今后的稳定发展离不开三个主体。因此本文通过分析我国房地产业的发展现状及存在的问题,并且根据房地产市场发展的特点,预测未来我国房地产市场发展的趋势,并就如何加快我国房地产市场的发展适时精准施策提供理论和实证依据。

二、发展现状

2.1 国外发展现状

随着21世纪居民生活水平的不断提高和人口的自然增长,改善住房环境和投资商品住房的行为近年来较为普遍,促进了房地产价格的一路走高。

以发达国家为例,美国是最先进入居住现代化的国家,面对房地产业的财富效应,一些原先选择租房居住的家庭也开始改变观念选择购房居住,从而进一步加强了人们对房地产的需求。与此同时,伴随着美国大都市房地产价格的快速上升,使得这些地区的一些精明的居民开始出售他们手中的升值和高价房屋,一些工薪阶层更是将快速增值的自住商品房出售后搬迁至低房价的二三线城市生活。从2018年到2019年,全美房屋的房价全年平均同比上涨3.6%;其中2019年4月环比2019年3月增加了1.0%,增长幅度巨大。

日本作为亚洲最先进入发达国家行列的国家,其房地产企业的发展和房地产市场的培育已日趋理性和规范。2019年较去年同期的涨幅达到了3.96%,而2019年1月相比2018年12月更是有巨大的2.03%涨幅。目前在东京房价平均为6.1万元/平方米,年平均涨可达9.46%;大阪房价平均是4.1万元/平方米,年平均涨幅更是高达11.48%;名古屋房价均价为2.4万元/平方米,年平均涨幅也是惊人,为12.33%;横滨房屋均价是2.1万元/平方米,年平均涨幅为3.16%。然而,日本房地产市场发展到现在这样也是经过几轮发展和调整后逐渐形成的。

2.2 国内发展现状

如今,随着人民物质水平的大幅度提高,消费者更加追求居住环境,生活品质的提升,刚需类住房的需求已经近乎饱和,新兴的改善性住房商品则更加符合当下的市场需求,改善型住房作为新兴事物有着其先天的优势,在市場更加规范化,供需关系占据主动地位的新环境下,改善型住房的发展,机遇与挑战并存。河南是农业大省,交通枢纽地带,近几年国家对于中部地区的发展力度加大,河南省经济得到了快速发展,产业结构进行合理优化。省会郑州现在甚至已经成为了“准一线”城市,经济的高速发展所带来的服务业,地产业的市场面积,对于以农业立足的河南,是很宝贵和可观的。2008年到2016年间,河南省人民的平均工资大幅上升,日益夯实的物质基础使得对高级商品的需求量增大成为可能。并且,从平均工资指数来看,河南省的工资水平处于一个较高较稳定的长期增长阶段,这就说明,河南省目前的市場环境是不断扩大且相对稳定的。不断提高的收入,会降低居民的恩格尔系数,从而带动消费。

三、背景分析

3.1 发展模式不健全,发展结构不平稳

我国的房地产经济发展迅猛,但现今房地产市场发展还不成熟,许多一二城市正在经历着房产泡沫的现象,房地产经济又被称为“泡沫经济”。房价迅速飙升,处于普通城乡居民能够承受的范围之外,不利于人们生活水平的提升与社会安稳的保障。在人均工资不过区区3500块的北京,五环外的房子卖到每平方两万,一套房子动辄数百万计价,如

果一个月入三千元的年轻人想要在北京购入一套房产,需要不吃不喝一百年,才能够在五环之外购入一套三室一厅大小的住宅。现如今中国的房价,已经跟普通民众失去了联系。

从另一个角度来看,房地产市场的超额利润,促使丰富的社会资金涌入,影响着并不完善的房地产市场,加剧房地产市场畸形发展。我国房地产企业众多,但大多数资源被少部分龙头企业垄断,2019年综合实力位于前10的企业市场份额高达27.7%,企业销售总额增长率平均达到11.9%。此外,百强企业通过强强携手、大力收并购等方式积极补充优质土地资源,借助自身资源优势在城市更新、产城融合、文旅地产等方面提升土地储备,进一步加大了与小企业之间的距离。与此同时,百强企业的发展部署重点逐渐向一二线城市转移。2019年,50家百强代表企业拿地金额占销售总额的比例为26.7%,比2018年下降了2.7个百分点;在大中城市的新增土储权益面积占比52.8%,同比增长7.0个百分点。

3.2 房价上涨幅度大

近几年我国房价大幅上涨,中低收入群体在购房方面存在巨大压力,房地产市场的发展,不仅没有实质性的解决我国部分消费群体的住房问题,反而进一步地拉开了贫富差距,加剧了城乡二元经济结构,对社会经济的稳定具有反向作用。并且房地产的供需关系也呈现各种问题,高端住房供给量较大,商品房市场供不应求,保障性住房却供过于求,这在一定范围上影响了居民的正常生活,使居民对房地产业的认可度不足,加剧了购房压力,不利于人民生活质量的改善与提高,给居民的生活带来了很大的冲击,也阻碍了房地产行业的发展。

四、房地产所面临的问题

4.1 高库存现象严重

随着房地产业增长迅速,大批资本涌入房地产市场。开发商为了追求高额利润,将目标转向二三线城市,向当地政府申请竞地,在未切实考虑当地城市市场的住房需求状况的前提下,大范围开发建设,在计划时间内难以抛售完全,从而形成房地产市场供过于求、楼盘大量囤积的现象。造成市场产能过剩、库存堆积的高库存问题,阻碍房地产业健康发展。

4.2 金融体系还不健全

健全的金融保障体系是保障房地产业稳定发展的重要组成部分,但是目前许多企业还存在融资困难、投资风险大的问题,制度方面的健全程度依然不够高。房地产取得土地途中会出现投资拓展风险,若整理一级项目时,原来居民和实际拆迁安置补偿办法不能达成共识,会对拆迁进度产生直接影响;如果地块内存在农用地等,其涉及流程会比较繁琐,合作方、项目用地看有无存在违规或法律纠纷情况等等,

上述原因均会影响实际投资拓展风险。

五、房地产市场的发展趋势

5.1 根据国际整体发展来看

城市楼盘的扁平化发展,这是低价值房产投资利润扩大化的本质原因。一个城市或者区域的升值空间是有限的,房价则和它是一致正相关的。房价和区域价值就像一条上升的抛物线,到达一定时期,会处于一个相对稳定的区间。所以,不论怎么开发,任何区域的发展总会在若干个周期后达到顶峰,各自之间的价值并不会会有太大的差距,比如,改革开放前的深圳只不过是一个无人问津的渔村,除了一些基础性的渔业资源几乎没有任何高价值因素,在城市价值上,跟作为交通枢纽的郑州根本不存在可比性。但是,设为经济特区后,深圳的沿海,外贸,政策等自身及国家规划的优势被全力开发出来,如今的深圳早已超越郑州,房价几乎与北上广持平。小到城市内部,各区域之间的房价存在的“差异”只不过一种暂时性的假象,一切都是因为房价不够高,现有的住宅尚不能榨干购买力,所以才会出现某些板块的某些小区价格跟其他的差距太大,这种短暂的差异就是来自于各区域之间发展的时间差。所以,随着城市的发展,差的板块改造潜力往往是最大的。

在此阶段,城乡居民的购买力大幅提升,消费结构日益调整,对轿车、住宅等象征着资产和财富的商品需求迅速提高。

六、促进房地产市场健康发展的建议

6.1 调整住房结构,改善低收入群体居住环境

房地产业作为我国社会主义市场经济条件下日趋提升的支柱产业,其发展方向可参考发达国家房地产业的发展趋势,并结合中国特色社会主义市场环境,研究出一套符合我国经济发展规律的政策体系。通过政府的宏观经济调控,添加住房政策性保障服务,促使今后的房地产业重点提升低收入群体的居住状况,调整住房结构,以最大限度地合理保障城乡居民的居住环境和居住状况。提供多层次住房需求,充分发挥市场资源的配置作用,逐步迈入一条节约产业资源与环境的可持续发展道路,真正做到提高人民生活品质,促使社会经济平稳、健康发展。

6.2 健全管理机制,积极宏观调控

完善房地产行业的管理机制,根据市场呈现的供需矛盾,积极采取措施,针对不合理的制度进行相关改革,例如积极进行房地产税制改革,合理调整房地产税费比例。同时应及时发布房地产市场的相关信息,真正做到制度化、公开化、透明化,以便更好地对房地产市场的工作及运行进行监管。对于市场上恶性囤地、恶性竞争的现象,政府应该提升监督管理力度,净化市场环境,以促进房地产行业的平稳、

有序发展。

参考文献

[1] 甘江英. 房地产价格与土地、金融政策的关系研究 [D]. 南昌大

学, 2008.

[2] 陈雪松. 房地产业与区域经济发展的关系分析 [D]. 暨南大学, 2009.

[3] 张燕生. 我国房地产经济发展现状及其未来发展趋势 [J]. 中国市
场, 2010(31):6+16.