

房地产经济的可持续发展路径探析

侯绍坤

高密市自然资源和规划局

摘要：伴随着房地产行业的不断发展，我国的人们生活也随之发展。社会经济的发展大部分由房地产的兴起而决定的，也稳定了金融。目前，房地产企业存在着很大的挑战，土地的投资逐步增加、房间创新政策逐步改变、限购等政策的出现等，都造成了房价不确定的情况，以此对房地产经济带来了较大的影响。由于产品的同质化与利润时间减短以及过量开发而造成了房地产经济的不确定性。此文把可持续发展作为基础，阐述了房地产经济具有的不足，并提出了可持续发展具有战略性的发展建议。

关键词：房地产；经济；可持续发展；路径

一、房地产经济可持续发展中出现的问题

（一）环境保护的问题

大多数企业面对目前的经济现状，只是一味地把企业发展的重心放到提高企业经济效益和增强市场竞争力上，而忽视了土地合理的开发、资源合理的利用，给周边自然环境造成了威胁。房地产经济可持续发展既要满足当代人对住房的需求量，又要保护生态环境，土地资源也要合理利用，以保证给后代人提供必要的生活空间。但目前显然违背了房地产经济可持续发展的思想，对企业的长期发展也有了影响。

（二）资源没有合理利用

房地产企业开发的项目建设周期较长。随着时间的积累，空间资源和自然资源都有利用效率低的状况，资源浪费的情况非常严重。例如，施工前期没有度施工场地合理的规划，办公区、生活区、作业区等没有合理的安排，导致施工现场出现混乱的现象；还有对混凝土、木材、钢筋没有按施工需要量计划采购，过量地采购回来堆积在施工现场，经过长时间风吹日晒之后原材料质量性能达不到施工要求，导致资源的浪费；施工过程中模板、脚手架等随意丢弃，也造成了资源的浪费现象，从另外一个层面上对房地产企业的发展有了制约^[1]。同时，我国城市化建设已经步入成熟的阶段，城市人口比较密集，这在一定程度上加快了城市的发展，但是城市住房资源紧张、资源分配不合理等情况越来越严重。这就体现出了空间资源被挤占和浪费，影响了房地产经济的发展。

（三）商品房的结构设计不合理，房价上升过快

从现状来看，商品房建筑面积和经济适用房建筑面积的比例已经超过了1:3。这都是因房地产开发企业为了能通过开发项目提高企业自身的经济效益，大量地开发商品房项目，导致城市中出现了大量的商品房，使得商品房的价格突飞猛涨，满足不了广大群众住房实际需求。

二、房地产经济可持续发展的战略

（一）加强对房价的合理控制

鉴于房地产发展迅速的特点，房价的控制也出现失衡的现象。这都是因社会对房价没有合理宏观调控。这个问题需要有效地解决，相关政府部门要依据经济调控的原则对房地产经济采取措施控制房地产经济发展。控制房价是最重要的，只有加强了房价的控制力度，才能保障房地产行业健康的发展。一方面，政府部门应该对房地产企业面临的危机全面深入的了解，依据宏观调控政策把房价控制在能让人们接受合理的价格范围内；另一方面，社会主义市场经济规律本身要在潜移默化中实现对房地产经济的微观调控，减少房地产经济发展可能面临的安全隐患，尽可能地规避发展风险，实现房地产经济发展的平衡稳定。

（二）提升房地产市场规划的科学性

相关部门要制定一系列措施，制约房地产开发过程中粗略化的现象和模式，促使房地产经济秩序向着集中化的方向发展，进一步提高土地资源、自然资源、空间资源和能源的利用率。同时，项目在建设前期，房地产企业授权咨询单位对项目进行合理的规划和设计，尽量能做到房地产和相关行业协调一致的发展，进而发挥出房地产经济对国民经济发展的推动作用^[2]。

（三）减少房地产项目发展中资源浪费的现象

土地资源是各种自然资源中有限的不可再生的资源。房地产经济在发展中很有必要采取合理科学的土地资源利用措施对土地资源合理利用。在开发项目时，在严格控制人均住宅面积，同时加强对周围环境的保护。在我国，土地资源的价格一直持续没有底线的情况，甚至还出现无价之宝的现象。基于这些原因，相关人员要把房地产经济从粗放化的管理模式逐渐向集约化的方向上转变，实现土地资源的合理有效利用。

（四）在发展房地产项目的同时，加强对生态环境保护的重视

社会经济和生态经济的发展很大程度取决于房地产经济的发展。在我国以人为本的科学发展观的理念下，房地产开发必须响应城市环境和生态环境保护的政策和原则，提高绿色施工材料和环保材料的应用力度。在建设美好舒适的居住环境的同时，保护好环境。

（五）合理处理房地产土地空置问题

从现在的情况来看，住宅房屋的库存量已经在很长的一段时间里出现了饱和的现象，不仅是房屋闲置问题比较严重，而且土地资源的闲置问题也很严重。同时，对房地产经济相关的法律法规进行完善主要是为了能让房地产的土地资源被合理科学的利用。

（六）加强完善金融体系，合理防控房地产信贷风险

第一，以房地产的金融发展现状和体制为依据，对房地产企业借贷结构进行调整，提高市场消费的借贷比例。第二，加快调整房地产信贷结构的力度，对信贷风险有效合理的控制，劝退一些规模小实力薄弱的房地产企业。第三，对于个人住房借贷需求也要制定有效的控制策略，对有住房需求的人群提高借贷力度，严格审查借贷审批程序，抑制“假按揭”问题的出现。第四，针对房地产法发展的需要和特征，对房地产经济的开发、投资和管理方面加大支出力度。

结束语

总而言之，房地产经济随着城市化进程也快速的发展。然而，发展的同时也迎来了一系列的问题。环境破坏、资源浪费、结构矛盾都是在发展进程中体现出来的问题，这些问题的出现阻碍了房地产经济的可持续发展。基于此，必须面对实际情况制定合理的措施，正确树立房地产经济可持续发展观念，重视环境保护，合理利用资源，调整结构体系，以增加房地产企业的竞争实力，给房地产经济可持续发展道路奠定坚实的基础。

参考文献

- [1] 刘宁,董焕影,乔瑞.全国主要城市房地产可持续发展水平综合评价[J].工程管理学报,2018,32(03):135-140.
- [2] 王玉秀,王玉靖.加强档案管理 促进房地产经济可持续发展[J].中国国际财经(中英文),2018(01):142-143.