

# 房地产经济发展现状及发展趋势探析

邵华<sup>1</sup> 张志勇<sup>2</sup>

1. 山东济宁市兖州区为民服务中心; 2. 山东兖州建设总公司

**摘要:**近年来,我国的房地产经济得到繁荣发展。房地产经济在发展的同时也带动了很多行业的发展,对促进社会经济的飞速发展具有重要作用,是国民经济的重要组成部分。然而,目前房地产经济的发展状况还存在许多问题。基于此,对目前我国房地产经济发展现状及我国房地产市场发展中出现的问题进行分析,再探析我国房地产经济的发展趋势。旨在为房地产行业的可持续发展提供一条有效参考路径,并最终推动我国整体经济的发展。

**关键词:** 房地产经济; 发展现状; 发展趋势

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.06.028

**引言:**在新时期的背景下,我国经济总体上呈现出良好的发展态势,房地产经济发展也达到了一定规模。房地产行业与国民生活紧密相连,与许多行业有着不可分割的密切联系。房地产业的繁荣发展,能带动建筑、冶金、设计、建材、有色、交通、服务业等多个行业的发展,对我国经济的发展起到很大的推动作用。然而,在房地产的发展过程中,应提前预测房地产发展可能遇到的各种风险问题,采取切实可行的策略,把风险扼杀在萌芽之中,确保房地产经济的健康稳定发展。

## 一、我国房地产经济发展现状

2021年11月15日,在国务院新闻办公室召开10月份国民经济运行情况新闻发布会上,对现阶段内房地产发展是否会受到消费影响问题,国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖作出回应。他认为,我们国家的整体消费正在逐步恢复,今年以来的房地产市场,在各种机制的不断健全和完善下,地价、房价、预期都能平稳地发展。房产销售面积也在不断扩大,这两年的平均增长率也在增长,这也带动了相关消费的增长。由此可见,我国房地产经济整体呈发展向好的趋势。

随着我国城市化进程的不断加快,大量农村人口向城市迁移,住房需求逐步增加。据有关资料显示,在过去的十年里,我国房地产整体经济有了很大的增长,甚至超过了一些发达国家的房地产经济增长水平。而且我国的整体经济水平也在房地产业的高速发展下,得到了迅猛的发展。2020年全年,我国房地产开发投资141443亿元,比2019年增长7%,全国300个主要城市土地出让金不少于59827亿元,同比增长16%。11月15日,国家统计局公布的《2021年1-10月份全国房地产开发投资和销

售情况》显示,1-10月份,全国房地产开发投资124934亿元,同比增长7.2%。商品房销售面积143041万平方米,同比增长7.3%;商品房销售额147185亿元,增长11.8%。根据以上数据也能够看出,我国房地产市场发展较为迅速,经济增长较快。

## 二、当前我国房地产行业发展中存在的问题

通过对2020年和2021年房地产业的相关数据进行分析研究,发现我国房地产经济总体上仍处于增长状态。不过,有部分城市受一些因素影响,房价出现下跌情况。这种房价下跌只会存在于短时间内,否则会导致我国房地产经济的紊乱。为推动房地产经济的平稳发展,应深入分析目前我国房地产行业存在的问题,提前预测可能制约房地产发展的不利因素,并提出相应的可行的调整措施,以消除这些潜在的不利因素,促进房地产业的蓬勃发展<sup>[1]</sup>。

### (一) 房地产涨幅过大

近年来,我国房地产市场总体上涨幅度较大,特别是一些发达城市,房价上涨幅度十分不合理。另外,房产供需也存在不平衡现象,高档住宅供大于求,商品房供小于求。不断上涨的房价也严重影响了居民的生活质量和生活幸福感。其主要原因是居民收入增长水平与房地产价格上涨不成正比。

### (二) 房地产市场发展并不健全

我国土地资源十分丰富,但在实际生产和生活中,土地资源利用率不高,甚至出现严重不足。要促进社会经济持续健康发展,就必须采取有效的战略,对土地资源进行合理利用和规划,使其发挥最大的价值。但房地产开发占用了大量的土地资源,使土地资源在供求上存在很大矛盾。此外,房地产业的快速发展,也在一定程度上破坏了自然生态环境,城市环境逐渐恶化。这些不但严重制约了房地产经济持续健康发展,而且对我国整体经济水平、环境问题等方面也产生了不利影响。

### (三) 有些城市缺乏完善的房地产市场管理制度

房地产行业的巨大发展潜力吸引了许多企业纷纷进入房地产业的大部队中,竞标拿地,地价也因此不断上涨,导致房地产项目成本的增加,最终导致新房售价增高<sup>[2]</sup>。久而久之会形成一种恶性循环,最终严重制约房地产业的健康发展。有些城市缺乏健全完善的房地产市场管理体系,是出现这种问题的主要原因。因此,为促进房地产市场的健康发展,就应该建立一套健全可行的房地产市场管理制度,并加大对房地产市场的管理力

度。

#### （四）房地产需求稳定性不足

近几年来房地产销售场面非常火爆，出现了许多一房难求的场面。这一局面导致许多房地产企业加快购地投资建房步伐，但事实上，许多城市现存的存量房已经足够满足人们的居住需求。房地产市场的火爆现象很大程度上是由于炒房团和投资商的盲目投资所致。这种现象也导致许多居民出现了如果不尽快买房，房价就会越来越高，自己根本买不起房子的现象。所以他们为了尽快买下房子，会选择贷款的方式。因为大量居民背负房贷，他们的消费能力也在不断下降，直接影响了其他行业的经济发展。长此以往，将会导致我国经济体系的失衡，严重制约我国经济发展。

### 三、我国房地产经济未来的发展趋势

房地产在促进我国经济增长中起着重要作用，许多行业的高速发展都离不开房地产业的带动。要使房地产能够健康平稳地发展，就需要相关部门清楚地了解当前的房地产的发展现状，通过优化和改革，构建出一种行之有效的促进房地产经济发展的监管机制。

#### （一）房地产将趋于绿色环保

环境保护与每个人都切实相关，是当今社会重点与热点问题。在以往的房地产开发中，会造成十分严重的环境污染问题。但是随着人们环保意识的不断提升，以及国家的要求，房地产行业也已经逐渐引入绿色环保理念，这也是房地产行业今后发展的主要趋势<sup>[3]</sup>。开展绿色环保房地产，能够使居民的居住环境更加温馨，还能够促进建筑环保材料以及一系列与房地产有关的绿色环保行业的高速发展，极大推动了我国的经济的发展。

#### （二）房地产价格趋于稳定

随着我国经济的发展，我国的工业以及实体经济得到了迅猛发展，我国的经济结构也更加合理。受到这一因素的影响，房地产业将不再出现那种一房难求的景象。随着国家对房地产调控力度的加大，出台一系列限制投资炒房的措施，也使人们对房地产的态度也会更加理性，更加重视生活质量。在此情况下，我国的房地产价格也将逐步稳定，不太可能出现连续大幅上涨的局面。这样房地产的发展就会和其他行业一样，都是由供求关系决定的。未来的居民，都能够通过不断地努力购得房产，家家安居乐业。

#### （三）房地产调控政策趋于合理

当前，国家逐步建立和完善住房公积金改革、信贷资产证券化、土地改革、存量房改保障房等政策，以保证房地产市场的平稳运行。在很大程度上缓解了人们买房的压力，也逐步提升了房贷资产的流动性，银行的房贷投放能力等。相关部门也不断承担起自身在房地产业的主体责任，加大对房地产的调控力度，提高居民

的房地产需求<sup>[4]</sup>。为进一步满足居民对房地产的需求，我国政府出台了例如异地提取公积金的房贷办理政策等相关政策，这些利民政策极大地减轻了购房者的购房负担。

#### （四）土地资源利用趋于合理

在以往的房地产发展中，出现了一些土地资源不合理的现象，我国政府对此高度重视。在未来，政府会更科学合理地利用土地资源，合理限制粗放型经济，加大对集约型经济、利用型经济的鼓励力度，从而极大地提高城市土地空间资源的利用效率。并且可以根据项目的使用方式将房地产分为短期商品住宅、住宅出租和长期公益住宅等。同时，针对不同类型项目的不同特点，对城市土地资源进行更科学合理的规划，使住宅建设在合适的位置，以此确保最大限度地使用土地资源。此外，房地产在未来的发展中，对房地产与其他产业的发展进行合理规划，使其能在相互合作的基础上，做到共同发展，从而有效避免出现一家独大的情况。

#### （五）能够切实满足低收入群体的住房需求

任何事物的发展都具有一定的规律性，房地产经济的发展亦是如此。国家在未来能够能够出台一系列调控政策，积极调节房地产经济。比如，加强对恶性囤地现象的打击力度，通过税收改革缓解目前市场上存在的供需矛盾。近些年来，我国居民经济水平有了很大的提高，但不可避免地还存在一些低收入群体，这些低收入群体无法承受高昂的房价，居住环境也非常不理想。我们国家在政策调控方面已经逐步向低收入群体倾斜，各类保障性住房也逐步增加，切实解决了这部分人的住房需求问题，并能有效改善低收入群体居民的环境，节约资源，保护环境。人民生活水平、生活满意度、幸福指数都能在很大程度上得到提升，最终推动社会的和谐发展。

#### （六）更加注重房地产质量问题

商品质量是居民在消费时关注的重点问题，房地产质量更是促进房地产经济持续健康发展的重要保证。我们国家历来十分重视房地产的质量问题，并制定了一系列惩罚政策。在未来的房地产发展中，我国对房地产质量要求会更加严格，惩罚力度也会更大<sup>[5]</sup>。第一，强化房地产经济发展质量，加强房地产材料创新和材料研究开发工作，加大材料质量审核力度。从而有效避免房地产出现的质量问题，并能够对存在的问题进行针对性的解决，为以后的工作奠定基础。第二，为促进房地产经济质量的提高，还能够不断创新各类相关技术，借鉴发达国家的成功经验，并结合自身发展实际情况进行改革。既保障房地产质量问题得到有效解决，同时也丰富了房地产经济发展的体系。

#### （七）房地产基础设施建设趋于完善

人民生活水平的提高，对房地产的需求逐渐增加。目前已有许多房地产能够建设一些基础设施建设来满足人们的需求，在未来的房地产经济发展中，还将对房地产的各种基础设施建设进行优化。第一，房地产基础设施建设坚持会更加朝着养老机构、救助站等方向发展，这对于促进地方经济和谐，合理配置房地产资源能够起到重大的推动作用，这也是国家发展进程中的重要组成部分。第二，房地产各种基础设施的建立和完善，都能严格按照阶段性的发展目标在进行，并且能够综合考虑不同地区的发展情况、发展模式等，也能全面了解和掌握房地产的内外部影响因素，确保房地产经济一路上涨。第三，在优化与完善房地产基础设施建设时，不会出现急于求成的现象，能够扎实稳打，一步一个脚印，循环渐进地完成。有效避免房地产经济发展可能出现的各类问题，确保房地产经济持续健康发展。

### （八）金融机制也趋于完善

房地产行业的繁荣发展，离不开大量资金的支持。无论是现在的发展，还是今后的发展，都需要一个良好的金融环境。伴随着房地产的发展，各项制度的建立健全，财政部门在处理房地产资金问题时，能够综合考虑，并结合房地产行业发展的实际情况，优化和完善贷款结构，这样既能有效防范自身可能存在的各种潜在风险问题，又大大加强了贷款额度的管理。能够有效确保贷款的规范化和科学化，为房地产的健康发展提供资金支持。采用此种方法，极大地稳定了金融市场运作水平，帮助房地产行业与金融市场之间的深度，使房地产行业的资金问题得到妥善解决。此外，房地产贷款机制也将不断建立和完善，并能够与时俱进地结合自身发展情况，体现出房地产贷款机制多元化、科学化的特点。在发展中，既能够采用现行的贷款方式，开发中，既能采用现有的贷款方式，又能获得国家更多的优惠政策，满足房地产行业在发展中对资金的需求。根据相关研究表明，房地产行业的健康发展在某种程度上会受到金融体系的影响。所以，在未来的发展中，我国相关部门，将进一步加强金融体系管理体制和相关政策、法规的完善力度。能够保证住房金融机构建立健全，住房金融工具多样化，住房金融工具不断优化和完善。同时也能够调整房地产贷款结构，合理提高消费贷款的总体比例，积极打造与住房贷款相关的二级市场，推动抵押贷款证券化，保证房地产行业的资金来源。

### （九）房地产市场发展趋于成熟

目前，我国房地产行业正在全面发展，整体经济增长速度较快。国家也一直在针对房地产的发展采取相应的调控措施，这样才能保证目前房地产行业的发展比较平稳<sup>[6]</sup>。随着我国未来房地产市场的不断建立和完善，投资机制也在不断完善。为了保证房地产市场的平稳

发展，政府能够根据实际情况调整房地产投资计划。一旦发生各种经济问题，就能及时采取行之有效的控制投资的策略。在出现经济萧条时，政府也会鼓励投资，以免房地产业遭受重创。房地产业在未来的发展中，也能够明确自身的定位，从而有效地控制整体发展，并能进行科学可行的宏观调整。此外，还能够结合自身发展所需，带动整个行业以及企业行业的高速发展，房地产市场发展更加成熟。我国政府在制定房地产发展规划时，是能够站在我国的基本国情与未来的发展趋势的角度上，并与当前市场的发展规律相结合，出台符合人们对房地产需求的政策。在房地产经济管理过程中，也能够制定出三种不同的发展目标：短期发展目标、中期发展目标和长期发展目标，以确保发展目标的科学性与可行性，并能坚定不移地为实现发展目标而进行不懈的努力，并能够根据制定的规划完成设定的目标。还能够派出专业人员对市场情况进行调研，科学的分析房地产发展中存在的问题，并能够针对具体问题提出切实可行的更改意见，确保房地产发展规划的顺利实施。

### 结语

综上所述，我国整体经济发展在很大程度上得益于房地产行业的飞速发展，房地产的发展可以带动一大批行业的发展。房地产业可以拉动内需，促进经济贸易，带动十几个产业的发展，为数万人提供就业岗位，极大缓解了就业压力问题。房地产的飞速发展，也促使房地产项目的增长，扩大了居民购房的选择范围，提升居民生活质量。从上述数据分析可以看出，我国房地产经济总体发展状况是呈增长趋势，但在我国房地产发展过程中，不可避免会出现一些问题，严重制约了房地产行业的健康发展。因此，相关部门应充分发挥自己的工作职能，加强对房地产市场的监管，避免出现扰乱房地产经济市场的行为因素，确保房地产市场经济的长足发展。

### 参考文献

- [1]王菁.浅析我国房地产经济发展现状及未来发展趋势[J].财经界,2020(13):2.
  - [2]闫红亮.我国房地产经济发展现状及发展趋势分析[J].价值工程,2021,40(6):2.
  - [3]谢洪萍.我国房地产经济发展现状及其未来发展趋势[J].房地产导刊,2020,000(002):39.
  - [4]卞容琛.我国房地产经济发展现状分析[J].商讯,2020, No.220(30):96-97.
  - [5]刘彦.我国房地产经济发展现状及发展趋势分析[J].今日财富,2020(24):35-36.
  - [6]郭凤霞.浅谈房地产经济发展现状与发展趋势[J].精品,2020(3):014-014.
- 作者简介:邵华(1968.4-),男,汉,山东省金乡县,本科,研究方向:房地产经济。