

# 房地产经济对城市经济发展的影响探讨

程庆龙

沂水县自然资源和规划局

**摘要：**在现阶段，房地产行业正处在快速发展之中，房地产经济逐渐成了我国城市发展的新趋势。但与此同时，房地产行业的快速发展势必会影响城市发展中的一些问题，进而影响到整个社会经济的正常发展，需要对其进行分析，才能找到更好的解决办法。在实际操作过程中，应根据城市发展规划以及房地产行业发展现状综合考虑。同时还应从城市经济发展与房地产经济之间的关系入手，进而解决房地产经济存在的问题，以此推动房地产行业向更好更快的发展。

**关键词：**房地产经济；城市经济；发展；影响

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.12.029

## 一、房地产经济存在的问题

目前，我国房地产市场发展良好，呈现出一个良好的趋势，但是房地产行业发展中也有着一些问题，在这些问题中最突出的就是房地产开发领域中存在着诸多不规范的现象，不能很好地满足人们对于房地产开发领域中对品质、环境、配套设施等方面的要求。许多房地产开发企业对这些方面往往不够重视，从而导致这些行业中出现了问题。

### （一）城市房地产市场监管不力

房地产经济对城市经济发展的影响还体现在一些领域中，例如对消费者权益的保护方面。目前国内多数城市都存在着许多的房地产开发企业对消费者进行虚假宣传的现象，也正是这种行为使得许多消费者受到了损失。而且房地产市场中存在着许多不正之风，这些不正之风会严重影响到人们生活和生产，同时也会影响城市中整体经济水平的提高。对于城市而言，房地产经济作为一种经济体系中不可或缺的一部分，因此其发展状况对城市经济影响也是非常大的。

### （二）人才流失

房地产行业的人才流失，直接影响到了城市经济的发展。在房地产行业中，大多数从业人员都是从一些技术含量比较低的岗位上选拔出来，这样使得整个行业处于一种不进则退的状态。由于技术人才的缺乏，使得这些行业无法得到良好的发展，导致我国房地产行业陷入了一个恶性循环之中。此外，还存在着许多人员素质不高、工作效率低下的现象，严重影响到了我国房地产经济的发展。因此，如果想要促进城市经济发展的话，必须要提高对房地产经济发展的重视程度、完善人才管理机制等方面。只有人才的不断发展与进步，才能够使整个行业得到有效地发展。而只有那些不断进步、不断完善房地产开发企业才能够使得更多人加入到这一行业中来。人才问题是房地产发展水平能否得到提高的关

键所在。

### （三）抑制当地城镇化发展

我国的城镇化水平比较低，在这一时期内，如果房地产行业不能够保证稳定发展，会影响到城镇化水平的提高。如果城镇化水平越低，对房地产行业带来的负面影响也就越大。房地产市场如果存在泡沫问题，很容易导致该地区的社会资源被浪费掉。在此环境下，会使人 与资源发生冲突，从而引发很多社会问题，比如贫困问题，这会对地区城镇化发展产生负面影响。而且房地产公司开发一些项目后，由于没有妥善安置居民，势必会对其社区影响，造成当地居民生活水平逐渐下降。

## 二、房地产市场快速发展的原因

房地产行业作为一种社会经济的重要组成部分，其发展也是我国经济社会发展的一种趋势，为社会发展提供了动力。近年来，我国房地产行业的发展速度显著加快，主要原因是市场需求量增大和各方面条件限制导致。在这种背景下，房地产行业快速发展，同时也对经济发展带来极大的推动作用，同时房地产行业也成了众多企业发展的基础设施。因此，只有综合考虑各方面因素情况下，才能正确处理好房地产市场发展与经济发展之间的关系。我国房地产业发展迅速与房地产行业与国家政策有关。一方面国家采取了一系列措施鼓励房地产业发展，另一方面政府也通过对房地产业发展做出严格的规定来约束企业之间的行为，促进整个社会对于房地产业发展进行监督和控制，从而推动整个社会对行业进行合理引导，让整个社会对房地产行业有了更好的认知。此外，我国也推出了一系列促进房地产业发展、有利于提高全社会整体福利水平和促进国民素质提升的政策，从而带动我国房地产行业的快速发展。

### （一）社会经济的发展

随着经济社会的发展，社会经济中的诸多因素都会对房地产行业产生一定影响。因此，为了适应我国经济发展的需求，在社会经济中具有重要作用的房地产行业必须得到快速推进。从整个社会发展来看，在整个社会中都会产生很多的相关经济需求。在这种背景下，房地产行业会成为一种经济增长点，为了满足社会经济各方面需求，房地产行业的发展速度会不断加快，也会吸引众多企业来此投资居住。而且我国房地产行业近年来不断发展壮大，房地产行业的规模不断扩大，这些都会对我国社会经济发展产生一定影响。

### （二）市场需求不断增大

随着我国经济社会发展水平的不断提高，人们生活水平逐渐提高，对居住环境提出了更高要求。目前房地产行业作为一种基础设施来提供人们的居住需求，是不

可缺少的重要组成部分。购房数量不断增多。因此在一定程度上造成房地产行业发展规模不断扩大。不仅如此,随着我国城镇化建设步伐加快,城镇居民对于居住环境的要求也逐渐提高。因此为了提高城镇居民居住环境质量以及满足他们对于居住水平要求,我国房地产行业将会得到进一步发展。

### （三）居民收入提高以及政府政策的大力支持

近年来,我国居民收入水平得到显著提高。在这一前提下,居民消费能力明显增强,人均可支配收入的增长幅度也达到显著提高,这些都推动我国房地产市场保持高速增长趋势。与此同时,为使我国居民得到更好收入来源及享受到更多福利水平,我国政府出台了一系列政策来促进居民合理收入问题的解决。例如,目前我国已经逐步提高居民税收和社保水平。根据相关数据统计可知:我国居民所需缴纳的税款从1999年底的750亿元增长到了2016年底的33072亿元左右,增幅达到150%左右。这些政策的实施可以有效提高居民收入水平并减轻社会负担。另外,为实现全民小康社会总目标的要求下,政府出台了一系列政策来实现脱贫目标。其中包括教育扶贫、住房优惠政策等。这也是我国经济社会发展的新需求带来的积极作用性体现。

### 三、房地产行业经济发展对城市经济发展的影响

首先,在对房地产行业进行发展的过程中,应该根据城市自身的发展状况,结合当地的人口规模,制定合理的房地产行业发展规划进行建设。另外,应根据房地产行业发展现状,合理制定城市经济规划,只有这样才能更好地促进城市经济增长。其次,在对房地产行业发展进行设计时,要根据当地未来发展方向以及经济水平进行综合考虑,进而才能对房地产行业进行更好地发展规划。最后还应根据城市发展规划制定合理的房地产市场规划并制定相应的销售政策,从而促进房地产市场的健康发展。同时在对房地产行业进行发展过程中,要积极吸引人才资源,进而推动房地产行业持续发展。在这期间,应该加大房地产行业人才资源储备力度,促进房地产行业持续发展。

#### （一）住房需求增加

住房需求的增加是衡量房地产行业发展是否合理的重要因素。对于房地产行业来说,住房需求的增加会促进房地产行业发展,并且可以使房地产行业持续发展,从而促进经济增长。对于商品房来说,随着社会经济的不断发展,人们的居住条件得到了较大改善,特别是近几年以来房地产行业发展较为迅速,这就导致房地产行业需求不断增加。但同时也要看到我国社会发展进程中存在着诸多问题与不足,在很多地区没有完善的房地产行业发展体系的情况下贸然进行房地产开发活动,最终导致房地产行业发展不稳定因素较多。而我国从住房制度建设到住房需求增加阶段都存在着诸多问题与不足。

#### （二）住房供应不足

对于我国房地产行业来说,要想实现房地产行业的

持续快速发展,就需要对市场需求以及市场供需关系进行合理的调节。然而目前我国房地产行业虽然发展较快,房地产市场竞争较为激烈,所以导致房价水平不断上涨,这使得许多房地产企业都面临着严重的盈利压力。与此同时,许多家庭都有了较大规模的购房需求,因此导致大量人处于住房短缺状态,进而对住房市场造成一定的影响。另外,由于我国居民住房大多是分散式居住模式,因此住房的数量较少,造成了住房供应不足的现状。

### 四、改善措施

#### （一）积极完善基础设施建设,完善社会保障体系,增加居民收入

提高城市居民收入水平是整个城市经济发展的基础,居民收入水平的提升和改善是实现良性循环的重要前提。居民收入水平提高了才能促进城市经济的进一步发展。为此一方面应该加大对房地产市场宏观调控,并对楼市调控形成有效的管控手段,同时也要加快对公共服务建设的投入。完善社会保障体系作为保障城市居民住房需求的重要措施,其目的是增加居民人均可支配收入和提高居民消费能力。其次还要优化城市规划环境,为居民创造良好工作、生活环境。让每个人都能够拥有良好的居住环境。这样才能有效的促进房地产市场繁荣及其与政府关系的协调关系,真正实现“房住不炒”理念。让居民通过房地产市场获得更多的财富从而扩大就业规模降低失业率并提高居民收入,进而促进整个社会良性循环发展、实现经济可持续发展。使更多居民通过参与经济活动实现自身财富积累及财富创造,提高生活水平和质量及幸福感,增强房地产业活力和可持续发展。

#### （二）增强房地产行业的研发创新能力、技术水平,促进经济技术和资本的进步

要实现房地产业的持续、稳定的发展,其核心是技术和创新,这是一个企业赖以生存的基础支撑。在技术创新方面要重点加强基础研究以及进行核心技术的自主创新。企业要加强企业在技术上的自主创新能力和技术水平,同时进一步加快研发活动的实施,使研发活动有更多的成果可以投入市场应用。因此,应通过加大研发创新力度来提高技术水平,积极运用互联网和移动通信技术等高新技术,建立健全具有知识产权的技术研发体系,以实现自己的发展,提高企业在技术水平上的竞争能力。通过企业的进一步发展来提高产业的竞争力并提升经济与社会的整体发展水平,为企业提供更多的可供选择方向并降低成本。

#### （三）房地产企业要通过多种方式提高盈利能力,增加盈利项目

房地产企业要想在激烈的市场竞争中获得更大的生存空间,就需要在激烈的市场竞争中充分利用优势提高企业竞争力并合理的开发成本以减少资金链对企业利润构成的影响。此外,房地产企业还应做好产品研发、市场定位的准确与及时等。使自己成为适应未来发展方

向与需要的最具竞争力的企业。还需要加大销售力度，使其更加重视自身产品质量、信誉以及可持续发展优势等方面，进一步增加盈利项目以使其具有较强的市场竞争力与盈利能力，并扩大市场占有率，使城市经济的整体效益得到提高。同时以政府为主导还应重视和保障对消费者合理选择居住区域、制定优惠政策，以及提高服务质量等方面加大支持力度，从而推动我国社会经济不断、稳定地发展，只有这样才能达到最大限度地发挥其经济和社会经济效益。

#### （四）促进城市品牌形象建设

通过对房地产经济的研究，人们发现消费者购买房地产的行为往往会影响到企业的形象宣传和推广工作。在城市经济发展过程中，房地产行业可以为城市提供更多优质资源的同时推动当地城市经济的发展。而房地产行业在发展过程中对于城市形象建设也起到了积极作用。由于房地产行业和城市发展有着密切的联系，因此在城市周边地区建设房地产时需要借助它的良好影响力将城市品牌形象展示出来，房地产行业作为经济活动中一个不可或缺的行业，更有利于提高城市品牌形象建设。如果一个地方拥有良好的品牌形象，其自身的优势将会更加明显。因此在这一过程中，要通过打造房地产经济来促进当地城市品牌形象建设和提高城市核心竞争力水平，从而提高整个国家形象。

#### （五）完善产业结构

在城市经济发展过程中，要注重对城市产业结构进行完善，将城市经济与产业结构进行匹配，实现产业发展均衡合理目标，为社会经济注入新动能。在房产经济中，房地产经济占到了很大比例，为了保持该产业的稳定发展与繁荣，经济部门应该在满足居民日常生活需求，结合区域资源及经济水平等实际情况，进行合理利用，提高产业价值率。同时，为了促进城市经济发展，在产业结构优化过程中，要保证产业结构合理，并形成良好发展趋势：首先，要不断提高社会经济水平，进而保证社会资源能够有效使用和充分利用；其次是要促进经济运行效率提高；最后是提高居民生活质量。只有充分发挥地区整体发展优势及潜力，才能保证城市工作及经济发展稳定，并为社会提供足够的保障资源。

#### （六）实施综合发展战略

房地产市场和城市经济发展的关系是非常密切的，因此在进行房产经济发展规划时，必须注重整体规划。在实际操作过程中，一定要将这两方面工作同时进行，并且保证两方面有明显区别：一方面，传统行业会有更高层次需求，在需求方面会得到很大满足；另一方面，传统行业中存在着大量对房地产行业发展的有利因素，因此这两方面需求对于社会经济发展具有重要意义，在房地产行业要充分考虑到这两方面因素对经济发展所产生正面影响。在此基础上，对城市楼市实施综合发展战略。例如：在城市发展过程中，要注重对房地产行业影响范围研究，明确自身发展战略目标，保证这一战

略目标能够顺利实现，要注重将其纳入经济发展规划当中去考虑，在具体落实过程中，要考虑到房产经济综合发展情况，这样才能有效促进社会经济发展，保证对社会经济产生积极作用。

#### （七）加强对社会经济的宏观调控

对于房产经济发展来说，一定要加强对它的宏观调控，这样才能保证其实现健康可持续发展。首先，在城市经济发展过程中，要提高对房产经济发展的重视程度，保证在此过程中将经济发展与社会经济联系起来。对于整个城市经济发展来说，加强宏观调控，能够保证城市发展与社会经济发展能够同步，不会出现影响到房产经济的问题。其次，在城市经济发展过程中还要积极运用政策进行促进与支持。例如：在房产经济发展过程中，要积极发挥政策工具调节作用，保证房产市场规范有序发展。要对楼市供求关系变化规律做出判断，通过科学合理调整房产发展趋势，保证居民对于房地产经济具有一定消费能力。而从相关数据可以看出国内民众对于房价增长较为关注。而对此也要积极进行调整，要针对房价较高所产生的社会问题采取相应措施解决，保证社会经济保持健康稳定发展状态。在房产经济发展过程中，要注重对城市社会经济发展和房产经济发展之间具有重要联系，因此在这一方面要积极处理才能保证城市社会经济得到持续发展。

#### （八）调整经济发展方向

城市经济要与房产经济发展相结合，要注重经济发展方向的调整。当前，我国发展房地产经济主要采取了几种模式：经济发展型模式、多元化模式以及综合配套模式等。在经济发展模式下，社会经济主体将以房地产经济为主导：经济体系是将各部门串联起来，以实现经济目标为目的而形成，这种模式对房产经济发展起到促进作用，但是这种模式缺乏科学性，所以，要实现经济结构调整，必须要考虑经济发展模式是否合理，以及对市场产生了何种影响。为此，要及时对市场经济产生影响进行研究分析并做出相应调整。例如，在房产经济领域中可以采取“市场主导、综合发展”模式，要避免各部门对房产经济造成影响。

## 五、结语

综上，我国政府以及相关部门应当采取相应调控措施，保证房价价值走上正常轨道，房地产行业应实行一系列优惠政策，满足人民群众的现实需求，使其在市场上占有主导地位，如此才能促进城市健康发展，进而保障我国社会积极持续增长。

## 参考文献

- [1] 我国房地产经济发展现状及发展趋势[J]. 周秋丽. 现代经济信息. 2016(02)
- [2] 我国房地产经济的发展现状与趋势[J]. 丁莉. 中国房地产. 2021(11)
- [3] 我国房地产经济管理存在的问题及其解决策略[J]. 李琢. 企业改革与管理. 2021(14)