

房地产市场供求视角下促进房地产经济发展的对策

黄潇勤

来宾市海景房地产开发有限公司

摘要:为解决现代房地产行业运营发展难题,本文将从房地产市场供求视角出发,围绕房地产经济发展展开深入研究,首先对房地产供求视角下经济管理的现实意义进行具体阐述,然后分析了我国房地产经济发展的现状,最后结合笔者多年工作经验,提出几点关于房地产市场供求视角下,促进房地产经济高速发展的优化对策,旨在优化房地产市场结构,增强房地产企业核心竞争力,确保在竞争激烈的市场环境中占据有利地位,以期为相关人士提供有效参考。

关键词: 房地产; 市场供求; 经济管理; 重要性; 市场结构; 有效供给

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2024.02.085

引言

房地产行业是我国经济发展的支柱型产业,为提高人们生活质量,带动城市经济发展作出了杰出贡献。自改革开放以来,我国房地产行业迅速发展,企业经营规模不断壮大,在取得良好发展成效的同时,所面临的市场竞争愈发严峻,房地产“泡沫”趋势逐步升温,对此我国政府在土地供应控制、银行资金投入限制、房地产法规执法检查等方面采取相应的宏观调控措施。然而,由于我国传统房地产宏观调控理念自身缺陷的存在,实际整改效果并不理想,这就需要从市场层面入手,充分考虑房地产市场供求情况,在此基础上调整发展战略,为房地产经济发展谋求更多思路,更好为我国房地产行业的壮大发展保驾护航。

一、房地产供求视角下经济管理的现实意义

(一) 提高房地产经济效益

通过加强经济管理,完善经济管理模式,能够为房地产企业指明发展方向,有效提高房地产运营效率,促进房地产目标经济的顺利达成,进而为房地产行业的可持续发展营造良好的经济环境。在这一管理工作中,重点内容便是房地产在创新型管理的实施过程中,能够对自身有更精准、明确地定位,在保证与实际发展状况高度契合的前提下,积极采取更具体、可行的战略措施,使资源最优配置需求得到最大化满足,为房地产发展提供源源不断的动力,这是提高房地产经济效益的关键手段。

(二) 顺应经济新形势进程

从房地产市场供求角度来看,随着行业内竞争的逐渐激烈,相关的改革政策正逐步朝向完整与成熟的方向前进,这在一定程度上促进了房地产行业的稳健发展,

整个经济市场也逐步呈现出平稳与多样化的趋势,同时对房地产经济管理制定更加严格的标准^[1]。尤其在当下的房地产市场环境中,经济层面的运营与管理难免存在一些问题,无论是内部管理制度,还是在相关的法律体系方面,都存在着一定的不规范、不完善情况,其中前者相对更加的粗放,这就需要具体实施一些细化措施,并采取有效的创新路径,帮助房地产企业强化经济管理,确保与经济发展标准相互适应,以更好满足现代化房地产发展需要,逐步推动房地产行业向更稳定的方向前行。

(三) 推进房地产行业发展

基于房地产供求视角的经济管理,在企业经营管理中占据重要地位,既能促进市场消费,又能满足社会群众的购房需求,有助于房地产行业整体的可持续发展。近年来,在经历了房地产“泡沫”时代后,我国政府相继出台多个政策文件,从宏观调控层面出发对土地供应、银行资金等环节实施严格控制,有效解决了当下房地产市场供需失衡的问题,在此基础上配备有效的经济管理措施,极大程度上缓解了房地产企业的经济压力,营造公平良好的市场竞争环境,有效推动我国房地产行业的良好发展,更好为社会经济发展做出贡献。

二、我国房地产经济发展现状分析

(一) 房地产市场秩序混乱

近年来,我国房地产市场的准入规则暴露出不够完善的情况,外资企业比较容易进入国内房地产市场,尽管在一定程度上满足了人们的住房需求,但就我国所采取的回避政策执行情况来看,将会对实际执行效果造成直接影响,使得房地产市场秩序异常混乱,这使得个别人士采取期房的方式,从中获取更多经济效益空间。并且,国内大部分的房地产开发商通常会在现房销售过程中,通过优惠、补助等多种方式,激发人们的购房欲望,但该做法往往对人们产生不良的心理暗示,很难从根本上保障消费者的合法知情权,需要采取有效手段进行改进。

(二) 市场结构不够合理

对于房地产行业来说,限制其可持续发展的因素有多种,其中市场结构不合理所带来的影响更加直观^[2]。据相关调研结果表明,在现阶段的市场住房结构中,国家对房源的可控制数量的最合理结构为总房源的30%。然而,结合我国房地产实际发展情况来看,商品房、别墅等在我国房地产市场中占据较大比例,因此政府部门在限价商品房、经济房等方面的可调控数量相对较少,

这样很难及时调整房地产市场结构，导致房地产市场出现失衡现象。而产生此类问题的根本原因，不单单体现在房地产开发商对利益的过度追求，同时也会受到市场供给、供需等多方因素限制，继而对地方财政价格税收产生负面影响，不利于房地产项目的后续开发与建设。

（三）市场调控难度过大

随着社会经济的快速发展，我国房地产行业愈发繁荣，基础软件设施配备逐渐完善，为房地产企业带来新的发展机遇，但市场调控难度也在随之提升，如果不能采取有效措施，借助现代科学技术构建一体化信息操作平台，将很难实现对各地区资料信息的及时传递，各地操作机制不能合理条款，导致房地产市场过于混乱^[3]。同时，在房屋的买卖过程中，人们极易受到传统观念的影响，许多民众往往认为在获取房屋所有权后，才能在居住时更加安心，但随着房地产价格的持续上涨，使得购房者出现观念两极化，绝大部分人们认为房屋购买要尽快，这样才能避免在房价飞速上涨过程中出现购买困难。在这种情况下，使得许多企业对房地产投机存在一定的冲动性，尤其在相关调控制度的缺位、不完善影响下，增加市场调控难度，不利于行业整体健康发展。

（四）商品房规划管理不足

商品房规划是房地产市场可持续发展的重要一环，特别是在城市化进程快速发展背景下，大量乡镇人群进入城市，城市人口快速增多，使得房地产市场价格复杂多变，如果不能保证商品房规划管理到位，那么很难有效缓解当下房地产市场低迷的情况。具体来讲，近几年来我国商品房价格经历了几次的上涨和下跌，市场内竞争日渐激烈，房地产项目开发成本持续增加，但个别地区的商品房结构规划不合理，房屋销售行为不够规范，特别是市场竞争的日渐加剧，很难保证商品房价格始终保持在可控范围内，极大程度上增加房地产开发企业的运行压力，导致房地产市场混乱无序，同时对房地产业的可持续发展产生严重制约。

三、房地产市场供求视角下促进房地产经济发展的优化对策

（一）完善房地产市场供给体系

1. 注重有效供给

按照我国房地产市场内供求关系，使得商品房存在较高的空置率，这就需要保证市场内供给结构的均衡性，提供有效的供给数量，以此来减少多个无效的供给。从房地产的供给总量来看，通常包括以下两个方面：分别为适销对路的有效供给、滞存积压的无效供给。为从根本上保证房地产经济发展的均衡性，减少无效供给是最关键的问题，这就需要适当提高有效供给，合理调整房地产产业结构，对现行的房地产市场体系进行完善，促进价格信号作用的更好发挥。在此期间，我们要兼顾好经济适用房、廉租房的实际供求，满足中低

收入人群的住房需求，为房地产市场的经济发展提供更多便利条件^[4]。

2. 调整供给缺口

在市场经济领域中，房地产市场与其他商品市场的联系十分密切，市场供求关系变化将会对另一个市场供求关系产生直接影响，这就需要结合当下房地产的供给缺口，从宏观层面出发采取有效的调控措施，缓和并消除供给缺口，具体措施可从以下两个方面着手：第一，数量调整。从供给增加角度来看，需要对土地转让规模、房屋出售规模进行调整，以此为房地产商品建设提供推动作用。而从抑制需求层面来说，需要适当扩大出让、使用土地的实际面积，以此来促进房屋出售数量的增加，从根源处缓解房地产商品市场当下所面临的经济压力；第二，价格调整。结合房地产市场当下发展趋势，强化房地产价格调控，加大短缺房地产商品生产扶持力度，适当增加房地产租金，保障供给充足。从抑制需求角度出发，对房地产价格进行调高处理，帮助房地产市场减轻商品短缺压力，能够有效促进减少社会对房地产需求目标的顺利达成。

（二）健全房地产市场需求体系

1. 及时制止商品投资做法

加入房地产市场并非一种投机载体，而是纯粹的商品形式，我们需要严厉制止将房地产看作是投资或投资对象的作坊，加强对房地产价格飞涨情况的严格控制。现如今，我国老龄化现象早已成为常态，那么在人口零增长的时代下，当人口结构及人们生活水平处于稳定状态时，现阶段的房源要保证满足人们实际需要，将每年度的新增住房流量视为存量抵补的损毁与折旧，这样的状态才是一个国家房地产市场成熟的具体表现，也是房地产行业实现可持续发展的前提条件。

2. 遏制消费层面投机行为

为实现房价的有效控制，促进房地产领域的理性发展，各地政府要以身作则，在房屋买卖方面设置一些必要的限制条件，尤其在投资领域，政府要对其进行正确引导，确保在投资活动中能够创造更多财富。严格按照相关标准与规范要求，加强对经济适用房、廉租房等房屋获取条件的控制，其目的便是规避高收入人群对有限社会资源的恶意霸占^[5]。同时，要做好境外投机资金的封堵处理，以此来控制房价的快速上涨，避免成为泡沫的催化剂。为妥善处理当下房地产的泡沫现象，需要对已经进入资金进行分流处理，出台相应的政策文件，在当下汇率政策相对固定的前提下，建议采取经济手段、行政等手段及时进行阻止与控制。

3. 采取调控措施禁止不良行为

房地产泡沫、投机行为的存在，与人们的预期有着密切的关联，若人们预期房价有上涨趋势，那么将会对其购房需求产生刺激，间接导致房价的提高，逐步产生恶性循环，使得原本有序的市场变得愈发混乱。在这种

情况下,权威政府及相关部门要根据当下人口结构、住房需求、收入水平等关键要素,制定科学可行的房地产长期发展规划,及时公布并定期修改,保证制度严格执行,以此来避免人们预期发生较大变化,杜绝投机行为的发生。

(三) 加大宏观调控力度

为促进房地产市场与经济二者的协调进步,需要采取必要的优化与调整措施,各部门要主动对信贷、税收、消费等相关政策纪向宁完善,注重宏观层面调控能力的进一步强化,以此来推动我国房地产市场的和谐进步。在最近一段时间中,我国相继出台多个与房地产市场有关的宏观调控政策,而“新八条”被视为当下房地产行业的政策新规定^[6]。并且,当下房地产市场的价格高昂,这间接揭露了当下房地产市场的调控还有待完善,这就需要采取进一步的统筹规划,充分结合市场经济的发展规律,强调宏观调控方针政策的充分落实,政府对房地产市场的监控要有充分的掌握,继而对我国房地产市场走向有更合理的掌握,更好为我国房地产经济统筹规划助力。

(四) 强化房地产市场管理意识

在房地产行业的日常监管过程中,有关部门要认真做好经济管理制度的宣传普及,按照当下房地产市场供求情况,充分了解更多关于经济发展的相关知识,以此来实现对整个房地产市场的严格控制。一方面,做好房地产开发项目的合理调查,在工程项目结束前期展开合理性评定,按照不同环节的可操作性进行合理确认,严格审核项目报告,然后交予房地产项目经理办理下一步的具体落实,为房地产项目开发建设提供可靠依据,进而为后续的资金投入提供便利条件。另一方面,在项目人员的管理环节,帮助其树立正确的成本管控理念,合理安排资源投入,减少经济资源浪费,适当缩减不合理资金投入,并对各项目所需资金展开细致分析,综合考虑房地产市场环境、开发商经营情况等多项因素,强化资金确认,确保资金得以高效利用。

(五) 根据市场需求确定经济发展方向

房地产行业是我国支柱型产业,其经济发展必须贴近市场,符合实际需要,这就需要在房地产项目的开发建设过程中,找准项目投资切入点,认真做好前期策划、市场营销等工作,然后参照市场实际发展情况,努力朝向差异化发展道路方向发展,项目要保证做到求精不求大,使自身特色得到充分体现。同时,要对房地产进行精确定位,认真做好市场调研与分析工作,对各地块、资金储备等情况展开合理性分析与评价,结合实际情况制定科学的市场价格,坚决杜绝投机行为的存在,全面推进房地产行业的健康持续发展。

(六) 做好商品房结构规划管理

房屋是人们生活的必需品,为更好控制并解决城市房价上涨速度过快的问题,有关部门要以身作则,科学

制定宏观调控政策,加强对商品房结构的规划管理,合理控制商品房价格,最大限度保证住房结构的科学合理性,房地产市场竞争也要做到公平合理,并引导社会群众理性消费,以此促进房地产供应市场的稳定均衡发展^[7]。在此过程中,需要对普通商品住房的供给比例进行适当调整,在各职能部门的协调配合下,深入分析房地产市场发展现状,结合当下市场发展面临的诸多问题,制定针对性的应对措施,不断优化住房结构,有效调控房价高、上涨快、竞争恶劣等现实问题。必要情况下,有关部门还需以理性消费为目标,适当增加普通商品住房的总体数量,适时出台房屋限价、公共租赁住房、经济适用住房等优惠政策,尽可能的为消费者提供更多购房选择。另外,各地政府机构要全面加强对于房地产市场的监督管理,对外商进入房地产市场的相关流程进行规范,科学构建房地产市场准入制度,详细制定商品房开发、建设、销售、管理等相关事项,尤其在外商投资房地产企业的股权转让、项目转让等程序中,应出台合理规范的明文规定,逐步加大房地产市场监管力度,保证市场竞争行为的合理合法性。

四、结束语

综上所述,房地产经济在我国经济体系中占据重要地位,自身属于周期性、支柱型行业,在国家治理与社会经济发展中发挥着不可忽视的作用。在新时期发展背景下,我们要提高对房地产经济发展的重视程度,坚持从房地产供求视角出发,正确意识到房地产经济管理的现实意义,结合当下房地产经济发展的实际情况,逐步完善房地产市场供给、需求体系,强化宏观调控,增强房地产市场管理意识,结合市场需求确定未来经济发展方向,逐步探索构建起符合市场供求关系的经济发展体系,全力推动房地产经济的可持续发展,更好为社会民众及国家发展助力。

参考文献

- [1] 刘丹. 对我国房地产经济可持续发展战略的思考[J]. 中国产经, 2022(20): 56-58.
- [2] 张森. 我国房地产经济发展现状及发展趋势[J]. 住宅与房地产, 2021(05): 3-4.
- [3] 贾鹏翔. 我国房地产市场供求关系影响分析及相关举措[J]. 住宅与房地产, 2019(09): 5.
- [4] 甘启文. 对我国房地产经济发展趋势的思考[J]. 现代经济信息, 2018(14): 365-366.
- [5] 李杰. 房地产经济与市场经济的协调发展[J]. 中国集体经济, 2018(11): 19-20.
- [6] 林思颖. 探讨房地产市场如何促进房地产经济发展[J]. 现代企业, 2021(10): 97-98.
- [7] 马鹏悦. 西安市房地产调控政策的效应及对策研究[D]. 西安电子科技大学, 2020.