

中国房地产经济发展趋势及研究

黄波

信达地产华中区域公司

[摘要]社会经济的不断发展推动了房地产行业的兴起和发展,房地产经济也引起了社会各界的广泛关注。由于房地产行业具有特殊性,不仅影响着社会经济的平稳运行情况,而且影响着人们的幸福指数,因而了解房地产经济现状以及预估未来经济发展趋势很有必要。以下内容将结合实际情况探究我国房地产经济发展现状,结合各方面因素探究我国房地产经济未来发展趋势。

[关键词]房地产; 经济发展; 趋势研究

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-6261.2021.10.1836

引言

房地产经济已经在国民经济发展过程中占据重要地位,但房地产经济在发展过程中出现了不少问题,这不仅对人民生活的质量和幸福指数造成了影响,而且影响着国民经济的平稳运行。不论是出于对社会和谐稳定的考虑还是对国家经济发展的考虑,都有必要探究我国房地产经济发展现状以及发展趋势,以便于更好地保障房地产经济的长期健康、稳定发展。

一、我国房地产经济的发展现状

(一) 房地产经济发展过快增长

众所周知,我国房地产行业发展非常快速,在短时间内已经实现更高水平的发展,甚至远远超过很多西方发达国家的房地产经济发展变化水平。特别是在我国加快步伐推动城市化建设之后,我国大多数农村居民开始转移到城市内,这导致城市中聚集了更多的人口,但过去一段时间内城市的土地资源已经被基本开发完毕,城市的土地资源越来越紧张,然而人们的需求一直居高不下,这就意味着房地产行业的供给量远远无法满足市场的消费需求。

(二) 房地产经济管理体制不健全

房地产经济的发展,对于我国社会经济的整体发展水平会产生较大的影响。同样地,社会经济的稳定、健康、持续发展,也会促进房地产经济的发展。想要更好地发展房地产经济,就需要健全房地产经济管理体制,通过机制约束的方式来保证这方面工作的良好开展。目前来看,房价的增速与公众的实际生活水平和住房供应需求严重不符,部分城市的房价持续上涨,人们面临的购房压力和住房压力比较大,这对社会的发展和稳定会有很大的阻碍作用。

(三) 金融制度不够完善

目前我国大多数房地产开发企业都进行高负债经营,抗风险能力较低。政府的干预工作、行业内信息体系不够健全等问题也存在于房地产行业之中,对房地产经济的正常发展造成了一定影响。因此,关注我国房地产行业相关的金融制度、政府部门工作对于保障房地产经济的健康发展具有重要意义。

二、房地产经济的影响因素

(一) 国家政策

在市场经济体制下,我国制定了多项政策对各个行业进行管理,规范广大企业的经营行为,确保我国经济向良性方向发展。国家所制定的货币政策和房地产产业等相关政策都对房地产行业的发展产生了一定影响。近年来,房地产业的发展不稳定,对国家经济的发展与人们的生活造成直接影响,需要国家利用宏观的经济发展政策对各个行业进行调整,对房地产市场进行宏观调整,从而实现房地产经济健康发展。

(二) 社会环境

社会环境对房地产经济的影响比较深刻。随着社会主义现代化不断向前发展,人们的生活水平不断提升,由此人们对居住环境提出了更多的要求,也使得更多人参与房地产购买与投资,从而进一步推动房地产经济的发展。如果社会环境不稳定,那么人们的购买需求就会有所下降,从而影响房地产开发与营销。此外,国家高度重视城市化进程的推进,这同样会影响房地产经济的发展。由于城市规模日益扩大,城市人口不断增加,人们的住房需求也随之增加,这样就会推动房地产经济实现迅速发展。

(三) 融资与投资回报率

由于房地产项目规模比较大,在建设的过程中需要持续不断的资金投入,才能保证其进度和项目的质量。如果企业缺乏足够的资金,将会影响最终的开发。企业通常会通过银行贷款等方式进行项目开发,要确保资金回收,从而能够及时还款。一旦社会经济对贷款的利率造成不利影响,企业在筹措资金时就会面临许多困难,从而影响房地产经济的正常发展。由于房地产企业对外来投资和银行贷款具有很高的依赖性,加之投资者需要追求利润最大化,如果房地产开发的投资回报率比较高,企业就会获得更多的资金。

三、新形势下发展房地产经济的健康有效策略

(一) 建立科学管理机制,合理控制房地产经济发展速度

房地产市场的健康发展,要求地方政府能够结合地方经济发展形势,对房地产市场进行有效控制,从而确保房地产经济发展水平和发展质量。首先,通过对房地产税进行有效

把握，以此开展房地产市场的宏观调控，从而对房地产投资过热的问题进行有效解决，发挥国家及各级政府宏观调控的功能及作用，合理控制房地产经济发展速度，进而促进房地产市场稳定、健康发展。

（二）根据当地经济水平确定房价，持续保持平衡状态

经济的快速发展使人们经济收入水平相应增长，房价也在不断上涨，但需要将其控制在合理范围内，一旦超出该范围，就会不合理增涨房价，若无法有效抑制，将会导致泡沫现象产生。从当前房地产行业发展情况来看，总体趋势呈现供大于求，但房价一直居高不下，且呈现增长速度过快趋势，很可能导致社会动荡。因此需采取科学有效的措施控制好房价，使其保持动态平衡，并根据当地经济水平确定房价，持续保持平衡状态。

（三）优化房地产市场供需结构

在房地产行业发展进程中，一些城市二手房交易量猛增，市场发展迎来了新机遇。纵观总体发展趋势，情况不容乐观，房地产经济发展处于被动的不正常运行状态，而且房地产市场供应和需求之间的关系会对市场经济运行秩序造成不良影响，甚至殃及资金市场。部分城市房地产发展存在过度开发现象，使得住房空置率上升，不利于经济稳定发展，因此，要实现房地产市场稳步发展，政府管理人员要制定完善的市场管理政策和制度，满足人们的正常需求。

（四）完善房地产经济的金融信贷体系

加快建设有效的金融信贷体系是保障房地产经济实现高质量发展的重要举措，以此促进房地产经济的稳定发展。现代房地产经济的发展离不开银行的支持，应及时与银行构建良好的合作关系，充分发挥金融政策的杠杆作用，实现两者互惠共赢的局面。

（五）丰富金融产品

房地产开发、收购、买卖、租赁和管理等各个环节都需要优质的金融服务，每一个环节都应大力发展。另外，细分房地产市场，应针对不同群体以及不同目的开展有针对性的服务和金融产品。如，可为低收入家庭以及刚步入社会的工作者提供保障性住房的金融产品。不断开发创新房地产金融产品，实现产品的多元化发展，进一步实现包含房地产信托、投资基金、企业债券和资产证券化在内的房地产金融产品，进而为房地产行业创造更大的经济利润。

四、房地产经济的未来发展趋势

（一）房地产经济趋向稳健发展

虽然我国房价整体呈上涨态势，但由于大多数家庭的收入并不能适应房产价格的上涨速度，高房价让许多家庭望而却步，增加人们的生活负担。现如今，政府已经加强了相关调控措施，可以将房地产行业的价格控制和维系在一个合理的范围之内，而且房地产行业投资准入门槛已经被提高，房地产行业从业者和投资者的素质水平得到了进一步提升，市

场的秩序得到了进一步改善和规范，行业内不规范竞争、不正当竞争的现象越来越少，房地产开发商不可凭借一己之力随意哄抬房价，这就为房地产行业 and 行业经济的正常发展提供了一个良好的发展环境。

（二）国家对房地产经济发展的管控力度愈来愈大

过去国家对房地产行业的经济管控力度并不大，房地产行业市场秩序混乱、利润空间巨大等问题都与缺乏有效的国家管控有一定关系，在房地产经济作用日益凸显的背景之下，国家前前后后出台了大批对房地产行业的管控措施，对房地产行业不规范行为的打击与惩处力度有所提升，使得行业得到了规范、行业市场竞争更加透明，这对于房地产经济长远可持续发展无疑是有利的。未来，国家针对房地产经济发展的管控力度会越来越大，经济的发展将会建立在维持社会稳定与和谐的基础之上。

（三）租购并举新格局

现阶段，我国已经有多个地区建立了国有租赁平台，其中包括商业银行和互联网等多方社会力量都积极投身到住房租赁市场中。通过这种方式可以有效地盘活大量土地，突破土地的供给问题。构建多层次的住房供应体系有助于稳定房地产市场。遵循“多主体供给、多渠道保障、租购并举”可以合理配置租赁住房市场，为发展房地产行业提供更丰富的资源，充分发挥各项政策的作用可以极大地促进住房租赁市场的快速发展，租赁并举也会逐渐成为新形势背景下房地产市场发展的新局面，为房地产市场的长期健康可持续发展奠定坚实基础。

结束语

综上所述，房地产经济的健康发展十分重要。为保障房地产经济的正常发展，国家需要对房地产经济的走势提前进行科学预判采取相应的宏观调控措施，房地产行业应当积极配合国家政策的调整，政府也应当充分发挥好自己的作用，为我国房地产经济的正常发展提供强有力的保障和支撑，从而进一步保障国民经济稳定增长。

参考文献

- [1] 黄田清. 我国房地产经济的发展现状及发展趋势[J]. 今日财富, 2021(4): 9-10.
- [2] 王军. 房地产经济与市场经济的协调发展研究[J]. 住宅与房地产, 2020(36): 1+5.
- [3] 李荣臻. 浅谈房地产经济与市场经济发展的协调性. 科技经济导刊. 2020.28(25)
- [4] 靳日华. 我国房地产业发展现状及未来发展趋势[J]. 财经与市场, 2019, 002(004): P.14-15.
- [5] 林锋. 我国房地产业发展现状及未来发展趋势探索[J]. 大众投资指南, 2019, No. 325(05): 7-7.
- [6] 陈国玲. 浅析我国房地产业发展现状及未来发展趋势[J]. 消费导刊, 2019, 000(014): 238.