

# 房地产经济波动的影响因素及完善对策

谢茜

焦作国龙置业有限责任公司

**摘要：**近年来，我国的房地产行业有了很大进展，房地产的经济问题也越来越受到重视。房地产市场的剧烈波动往往会对信贷、市场等金融领域产生巨大冲击，进而影响金融系统的稳定与可持续发展。基于此，本文就房地产经济波动的影响因素及完善对策进行研究，以期推动房地产行业可持续发展。

**关键词：**房地产经济；影响因素；完善对策

**【DOI】** 10.12252/j.issn.2096-6261.2023.11.186

## 引言

随着人们对生活质量和住房条件的持续追求，房地产行业蓬勃发展，吸引了大量资金涌入，这为房地产行业带来了快速且稳定的增长。然而，与此同时，房地产行业的失衡也带来了银行信贷风险的进一步加剧。此外，房地产市场还面临应对不断变化的背景环境和社会经济条件调整的挑战，在持续发展方面面临重大考验。

## 一、房地产经济概述

房地产经济已经成为促进我国经济发展的重要因素。但是，受房地产业内部管理水平以及外部环境因素制约，房地产业发展失衡，潜在的活力有待被激发。影响房地产经济发展的外部环境因素，主要指宏观经济政策。由于现阶段的房地产宏观调控正处于探索阶段，频繁出台的房地产宏观调控政策在实践中没有很好地抑制房价过快上涨，相反，却推动了房价上涨。受物价上涨影响，使房地产材料和土地价格不断攀升，在某种程度上造成了房地产的全面涨价。尽管如此，这一阶段房地产经济整体形势仍然向好。另外，现阶段房地产行业的发展前景仍然比较乐观。尽管近几年一二线城市楼市成交量减少，但二三线城市楼市交易量却呈增长态势，房价稳步上升。房地产经济管理的特点主要包括以下几个方面。第一，市场化程度高。房地产市场是典型的供需关系市场，其价格和数量的决定是由市场的需求和供给相互作用所形成的。第二，政策性较强。政府在房地产领域的调控力度较大，对房地产市场的影响非常大。第三，风险较高。由于房地产市场波动比较大，因此房地产投资的风险也比较大。第四，资金密集型。房地产开发需要大量的资金投入，而这些资金往往来自银行贷款或其他金融机构提供的融资渠道。第五，周期长短不一。房地产市场的发展周期较长，通常需要数年甚至数

十年才能形成一个完整的发展过程。第六，社会影响深远。房地产市场的变化会对整个社会的生活产生很大的影响，例如，房价上涨会导致居民的生活成本增加等。基于以上特点，可以看出房地产经济管理具有一定的特殊性和复杂性。在这种情况下，需要采取一系列有效的措施保证房地产市场的健康稳定发展。

## 二、房地产经济波动的影响因素

### 1. 利率变动

利率变动对购房者影响重大，因为这会直接影响他们的经济负担能力和购房成本。利率上升时，银行也会提高借款人需要支付的利息，从而增加购房者的经济压力和购房成本。此外，利率变动还会对房地产市场的供需关系产生影响。利率上升会导致购房需求下降，可能会导致房屋库存积压，进而导致房价下跌。此外，利率上升还可能增加开发商的融资成本，降低他们的投资热情和开发新项目的意愿。这些因素都可能对房地产市场产生长期影响。

### 2. 市场结构问题

市场结构问题也是房地产经济的现存问题之一。房地产开发项目，包括商品房、廉租房或公租房等，其区别为价格费用、使用方式等。而现阶段的房地产市场结构，却存在着商品房占比较大、廉租房或公租房占比较小的问题，无法满足中低收入人群的居住需求。这主要是因为我国的廉租房或公租房数量较少，地理位置不够优越，市场监管不到位等，导致市场结构不合理，为房地产行业的生存与发展带来了一些挑战。

### 3. 房地产市场监管方面的问题

当前，相关部门对房地产市场的监管力度相对较弱，导致一些开发商违规操作的现象比较普遍。例如，有些开发商为了追求利润最大化而采取不正当手段，如

虚假宣传、偷工减料等。相关法律法规不够完善。现行的法规体系虽然已经涵盖了很多方面，但是仍然存在很多漏洞和不足之处。因此，需要进一步加强立法工作，制订更加严格的规定和标准，以确保房地产市场的规范运作。房地产市场监管存在的一个问题是市场参与者的素质不高。许多购房者并不具备充分的信息获取能力，无法准确地评估房产的价值和风险。此外，部分房地产开发商也不尽到自己的职责，他们往往会采用一些不道德的做法来吸引客户，从而使整个行业的声誉受到了一定程度的影响。

#### 4. 缺乏健全的法律风险管控机制

房地产行业涉及的交易款项数额巨大，很容易产生经济风险。如果企业没有完善的风险控制管理机制，很容易使企业遭受经济损失。经济纠纷是房地产行业的主要风险。分析这些经济纠纷的成因，发现主要是因为一些房地产企业的风险管控制度不完善。由于不重视学习有关法律条款和法规，没有建立起科学的管理模式，让别有用心的人有机可乘。缺乏健全的法律风险管控机制，必然给企业造成不同程度的经济损失。因此，房地产企业必须要建立完善的法律风险管控机制，尽可能规避风险，降低损失。

#### 5. 资金回笼困难

不少房地产企业在资金链上存在着风险。怎样迅速回笼资金，降低财务风险在很大程度上影响着房地产企业的运营与发展。一旦缺乏资金支持，会让房地产企业左右为难。房地产企业资金回笼困难，究其原因大致有两方面的。一是房地产行业竞争日趋激烈，大批房地产开发商蜂拥进入这个产业，楼盘越建越大，越建越多，供大于求，房屋销售便成为一个棘手的问题。对于房地产市场的整体环境而言，解决了销售难题才能让资金顺利回笼。不少房地产企业因为存货太多不能变现，在资金的压力下深陷资金链风险的泥潭。房地产项目的开发周期与销售周期通常存在很大跨度，有些大型房地产项目的跨度甚至在1年以上，房地产企业必须不断地投入资金，为房产项目提供支持，资金回笼周期必然相应加长。二是针对房地产的内部管理。长资金链管理涉及的人力成本也大，相应的管理难度也比较大。一旦出现管理漏洞或失误，将面临资金链危机。

### 三、如何应对房地产经济波动

#### 1. 稳定政策环境

保持政策的连续性和稳定性对于政府在房地产领域的政策制定至关重要。频繁的政策调整可能引发市场的不确定性和波动，因此应避免这种情况，原因如下：首先，频繁调整政策会给市场参与者带来困惑和不确定性。房地产市场的参与者，包括开发商、投资者、购房者等，都需要根据政策来作出决策和调整战略。如果政策频繁发生变化，他们将难以预测未来的市场趋势，从而无法作出正确的决策。其次，稳定的政策有助于增强市场信心。房地产市场是一个非常敏感的市场，市场参与者非常关注政策的稳定性和连续性。如果政策频繁变动，市场参与者可能会对市场前景感到不确定，从而降低他们的信心和积极性。此外，频繁调整政策可能导致市场出现过度反应和波动。当政策出现重大变化时，市场可能会出现投资热潮或恐慌，进而引发不健康的市场波动。保持政策的连续性和稳定性，则有助于平稳过渡，减少市场的不确定性和波动性。

#### 2. 基于法律要求，提高房地产经济管理措施执行力

在房地产经济管理过程中，应明确相关法律的地位与作用，在遵守法律要求的基础上，提升对房地产经济管理措施的执行力。相关职能部门应知晓法律规定不完善，容易导致房地产行业低碳经济发展模式无法充分落实，所以要从法律约束力着手，根据低碳经济发展要求，逐步完善关于房地产领域的法律条文。为此，需要根据工作当中产生的实际问题，探究法律执行过程中需要完善的要点和细则，并对有争议或不明确于实现房地产经济管理的创新目标。国家应当鼓励房地产企业落实低碳经济发展模式，并给予一定的优惠政策，例如，通过减免税收的形式促进房地产行业发展。同时，也要根据各个省市区的实际发展情况，做好招商引资工作，扩大房地产领域的资金来源。通过政策落实低碳经济发展要求，可以降低房地产企业的发展负担，也能够有效引领房地产企业的发展转型。对于房地产行业来说，应重点把控“低污染、低能耗、低排放”经济管理要点，在优惠政策以及法律监督的双重作用下，实现行业平稳发展。

#### 3. 优化市场结构

第一，在市场结构的优化中，需要国家政府的相关部门，先加大对房地产市场的监管力度。在对我国房地

产内外部市场情况深入、全面了解的基础上,基于房地产行业的发展困境与问题,进行干预、监控、指导、调节。通过法律政策的出台,法规制度的建立,严厉杜绝、打击各种违法行为,进行市场结构的指导与调节,保障房地产市场结构的合理性与稳定性。第二,作为政府相关部门,还要基于时代的发展,进行法律政策、法规制度的优化与完善,及时找出问题与漏洞,进行完善与更新,才能满足房地产行业的发展需求。比如,房地产金融体系的完善,对资金管理、贷款结构进行调整,以降低房地产项目开发与建设过程中的资金链断裂风险,促进企业的投资、融资活动的合理性。此外,还要对房地产企业的资金流动情况,进行监督与管控,促使资金的合理、规范使用,避免出现坏账、资金未能及时到位等现象。第三,在房地产市场结构的优化中,必须借鉴一些发达国家的经验,然后结合我国的实际情况,进行调整与改革。比如,扩大市场集中度,通过相应法律的制定,防止企业的盲目扩张与兼并现象,通过营造公平、透明的市场竞争环境,为更多的房地产企业创造有利的发展条件,以及要保障商品房与公租房或廉租房比例的合理,促使房地产企业实现公平竞争、质量竞争、服务竞争,防止出现因价格竞争,而出现的市场垄断、质量与服务低下的问题,保障我国房地产经济的规模化、繁荣化、可持续发展。

#### 4. 建立健全的商品房销售管理制度

在房地产市场中,商品房销售管理是一项非常重要的工作。为了更好地进行商品房销售管理工作,要建立健全商品房销售管理制度,明确各部门职责分工,确保各项工作的顺利开展。要加强对商品房销售人员的培训,让他们具备更好的市场营销能力和服务意识。还要注重商品房售后服务的质量控制,及时解决客户的问题和投诉。除了上述措施外,还需要进一步探索新的方法和技术手段推动商品房销售管理工作的不断改进和发展。例如,可以通过大数据分析的方法深入了解消费者的需求和偏好,从而制订更加符合市场需求的产品设计方案;同时,也可以利用互联网技术实现线上销售和线下服务相结合的方式,以满足不同消费群体的需求。某地产集团是国有房地产开发企业,为实现企业经济效益与社会效益双提升,城建地产集团将市场房地产项目销售管理方式融合国有企业管理要求,建立完善的商品房

销售管理机制,如通过前期策划对客群进行精准定位、通过流行性研究优化户型及户配设计、通过信息化系统实现营销一财务实时联动等。

#### 5. 完善房地产市场监管体制

为了进一步完善房地产市场监管体系,需要从多个方面入手。第一,加强对房地产市场的投资监管力度。目前,房地产市场投资主体较多且资金流动较为复杂,容易出现违规操作的情况。因此,应该建立更加严格的投资监管制度,对于违法违规的行为予以严厉打击。第二,强化市场准入和退出机制,确保市场的公平竞争环境。在保证开发商合法经营的同时,也要防止一些不法分子进入市场进行非法交易活动。第三,加大对房地产市场中介机构的监管力度,规范其行为准则和服务标准。第四,加强对房地产市场数据监测与分析工作,及时发现市场变化趋势并采取相应措施应对。通过以上措施的实施,可以有效提高房地产市场监管水平,保障投资者权益和社会稳定发展。

#### 结语

总之,要想保证房地产行业稳定持续发展,做好房地产经济管理工作至关重要,其在整个房地产业发展中起着重要的推动作用。所以,在今后的房地产经济管理中,管理人员要立足于目前房地产经济的现状,深入剖析实际管理过程中出现的一些问题,并找出恰当的解决方案,从而使得房地产经济管理工作发挥出其应用的功效,进一步推动整个房地产业的可持续发展。

#### 参考文献

- [1] 张巍. 房地产经济管理存在的问题及应对措施[J]. 中国中小企业, 2020(11).
- [2] 张川健. 我国房地产经济管理中现存问题及解决措施探究[J]. 中国市场, 2017(32).
- [3] 李光绍. 我国房地产经济管理存在的问题及解决措施研究[J]. 城市住宅, 2020(02).
- [4] 谢信永. 我国房地产经济发展中的问题及可持续发展对策研究[J]. 城市建筑, 2014(04): 314.
- [5] 张川健. 我国房地产经济管理中现存问题及解决措施探究[J]. 中国市场, 2017(32).
- [6] 李光绍. 我国房地产经济管理存在的问题及解决措施研究[J]. 城市住宅, 2020(02).