

房地产经济波动的影响因素及对策

游良鹏

中铁建设集团置业有限公司

[摘要]我国房地产经济已取得了快速发展,但在发展过程中仍然出现周期性波动。因此,必须明确影响房地产经济的因素影响,通过实施相关措施在一定范围内控制波动,提高房地产经济的稳定性。基于此,本文分析了导致房地产经济波动的影响因素,并提出了有效的解决措施,以供参考。

[关键词]房地产经济波动;影响因素;对策研究

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-6288.2021.12.2080

目前房地产经济已成为我国经济发展的重要支柱,在推动我国经济发展方面发挥着非常重要的作用。本文旨在具体论述房地产经济波动的影响因素和对策,促进房地产经济更加稳定健康的发展,并希望可以为相关工作学者提供一定的借鉴。

一、当前房地产经济波动的影响因素

(一) 供求关系影响

房地产业经济波动情况受房地产市场供求关系的影响。供求关系决定了楼盘价值的多少,而房地产业要想稳健地发展下去,不但要加大对地产建设项目的投资,还要分析居民消费的需求,设定好与工程项目的建设价格。相对于消费者本身的需求而言,由于消费者的需求在某一阶段需要维持在相对稳定的状况下的,但是由于房地产住宅开发商的主要目的是为了盈利,于是就会对地块进行大规模的再开发,以获取更多的收益,这样就导致了供需不对等。在供大于求的时期,房地产经营非但不可以稳定的发展,而且还会产生经营发展速度放缓的现象。究其根源,由于房地产开发商的经营目标总是会落在收益上面,收益才是经济发展的主要动力。所以要想合理的管理市场的供求,从而促进房地产业经营得以稳定的发展,开发商就必须重视房地产业的收益效率。

(二) 物价水平

所述的物价水平是指整体国民经济的物价水平,而不是某个实物或某种物品的实际价值,其是通过判断所在目标市场中潜在的居民消费潜力,分析其经济运行情况的一项十分重要关键指标。城市物价水准的稳定则是指宏观经济稳定、财政稳定、汇率稳定,而城市物价水准稳定又标志着社会总供应量的基本均衡,其变化通常以居民消费价格指数表现出来。在现实生活中,只要价值水准上升或增加,放地产物价值就会上升,反之则下降。而只要价值水准上升或保持稳定,价值就会保持基本稳定。同理,一旦房地产价值发生了变化,则价格水平的上升程度就会相应发生了变化,二者也是相互作用的。物价水平与中国人的生存质量有关,也再一次证实了中国房地产经济的重要意义。

(三) 土地政策

房产市场受我国土地优惠政策的影响很大,其影响结果主要包括:首先表现在用地供给的结构上。如果一个国家房产市场能够长期健康发展,体现在一般市民就可以买得起房子。但是由于目前中国房价的大涨,让一般市民无法选择。长期居高的房价,市场也无法调控,而只有由我国的宏观调控政府来主导。所以,为调控房价,我国政府制定了大量的用地优惠政策,并进行了严格规范的用地制度。第二表现在土地价格上。过去,很多中小企业依靠着银行等金融服务行业的帮助,可以低价圈地,土地的生产成本也很低廉。但在新的用地优惠政策实施后,用地需求量明显下降,根据市场供求关系,房地产价格非理性攀升。第三表现在市场对消费者心理的影响上。中国政府所制定的严厉土地供给政策,严重影响中国消费者的购房心态。由于严厉土地供给政策,中国消费者更加担忧未来住宅的供应减少,而作为一般住户来说,买房子仅仅用来住房,而比较关心投机资本的最小化,因此更加着急购置住宅,从而导致了中国房产市场长期存在着供不应求的状况。

(四) 社会发展

由于中国改革开放的不断深入,以及市民生活水平、收入水平平等的提高,对住宅消费的要求也会给国内地产行业带来巨大的变化。人们可能对住宅的服务功能、小区的自然环境、以及周边的娱乐配套等方面产生了相应的需求。此外,在一般情形下,如果社会格局相对平稳,而市民的投机心态又相对高涨,则此时的地产经济就会维持在一种相对稳定的发展态势。但一旦社会风声鹤唳,则地产经济的发展就会受负面影响,同时,波动性也可能更强。此外,农村城镇化进程也是影响房地产业的一项主要原因,此时人类的生活与生产活动将会由农村逐步向都市扩展,这也将直接增加市场对房地产业产品的需求量,而由于市场供求关系的影响,房地产业经济也将获得一定的发展。

二、在房地产经济波动的相关对策

(一) 政府进行积极的干预

在当前情势下,由于一些房地产业企业的经济发展增长速度过快造成了我国宏观经济状况无法承受,同时对于一些企业也出现了很大的经营压力。所以,要想从真正意义上可以确保其宏观能够迅速地发展下去,就应该积极运用国家宏观调控政策加以调节,如此才可以推动房地产业经济的迅速发展。中国政府在实施干预后,由于中国经济发展将在一定范围中与全球经济发展相同步,所以政府在其宏观调控上必须与其国内外宏观经济的实际运行状况密切结合起来。宏观调控政策不仅与中国本土状况相适应,而且与其全球规律也应该接轨,如此才可以更好地推动中国房地产自身的经济发展。

(二) 有效地进行供求失衡的调整

由于供求不均衡这样的状况在房地产业中发生频率很多,仅仅是短时性的一个供求均衡。所以针对宏观调节而言可以减少其自身的市场波动性。但房地产业中一旦发生了比较明显的供求矛盾,依靠市场力量加以调整并不能进一步发展出较大的效果,进而又会发生全球性经济危机这样的状况。面对这样的状况需要利用强制性这样的手段加以控制。按照国家有关的法律规定,在社会主义市场经济发展环境下,进而推动其自身的良性发展。

(三) 注意发挥市场自动调节的作用

为了能够从根本上推动中国房地产业的健康蓬勃发展,政府积极调整中国住房的供给格局是必要的。对于地方政府部门而言,其就需要首先从政策方面加以调控,并以此不断加强地方政府部门对于房地产业发展的宏观调控,同时也在此基础上积极促进中国房地产业的经济能够更加健康蓬勃发展。此外,由于房地产业也是国家发展重点的支柱性行业,因此房地产业蓬勃发展对于推动当前民族经济蓬勃发展来说,具备着重要的意义。而针对房地产市场物价变化的研究,国家也务必要深刻做好关于房地产业经济的监测与管理,并合理地对市场物价变化所引起的房地产业经济变动状况加以研究。但是,值得注意的是,政府部门在开展相关评估过程中并不代表着政府部门要对房地产的市场定价实施完全管理,而只是在正常领域内加强了政府部门对房地产市场定价的干预与监督,以最大限度地提高了房地产市场实际监督能力,进而有效实现了房地产业经营活动的稳步发展。

(四) 规范土地市场

(下转第3861页)

下的党建工作、生产经营目标体系,实现目标任务同步下达,推动企业各项工作的开展。活动同步开展。国有企业党组织要围绕生产经营,开展岗位、节能降耗等活动。围绕技术创新,组建党员攻关小组,破解技术难题。围绕管理创新,健全党员公开承诺、项目领办等党员管理制度,将党建工作融入企业日常管理的各个环节。保障同步跟进。国有企业党组织要加强企业党组织活动场所规范化建设,建立“六有”(有标识、有党旗、有入党誓词、有制度规定、有学习书籍、有电教设施)党员活动室,落实党建活动经费规定,确保开展党员活动的经费保障。考核同步实施。国有企业党组织要采取对上述职与对下述职相结合、上级点评与党员群众测评相结合的“双述双评”制度,每年在职代会上,向党员职工代表述职并接受评议。开展民主评议党支部领导班子成员、民主评议党员“双评议”活动,对党支部书记、领导班子成员以及其他党员进行综合评价考核。

(四) 不断加强国有企业上层领导集团与基层职工之间的交流与沟通

国有企业的上层领导集团也要密切关注基层职工的具体工作,并且不断地与基层职工进行交流与沟通,进而与基层职工保持高度的联系。每一个国有企业的党支部建设或者是党建工作建设都离不开基层职工的支持与帮助,也正因如此,不断加强国有企业上层领导集团与基层职工之间的交流与沟通也因此而成为国有企业加强党建工作建设力度的重要途径之一。国有企业上层领导人员或者是上层领导集团与基层职工保持“零距离”,才能够做到与基层职工保持“心灵上的零距离”,才能够更好地“体察民情”或者是倾听人民群众的心声。

结束语

企业党建,做实了就是生产力,做强了就是竞争力,做

细了就是凝聚力。新时代,国有企业要以习近平新时代中国特色社会主义思想为行动指南,坚持用高质量党建引领和保障国有企业高质量发展,不断提高国有企业党建工作制度化、规范化、科学化水平,有效发挥党组织政治引领力、示范带动力、向心凝聚力,为做强做优做大国有企业而努力奋斗。

参考文献

- [1] 彭传新. 推进国有企业党建工作和生产经营深度融合[J]. 中国党政干部论坛, 2021(09): 59-61.
- [2] 焦利英. 关于新形势下国有企业党建工作与生产经营融合的思考[J]. 东方企业文化, 2021(S2): 157-158.
- [3] 卢士虎. 国有企业党建工作与生产经营深度融合的路径分析[J]. 领导科学, 2021(10): 90-93.
- [4] 汪东进. 推动国有企业党建工作与生产经营深度融合[J]. 党建研究, 2021(04): 51-53.
- [5] 谢睿哲. 国有企业党建工作融入生产经营的思考体会[J]. 现代国企研究, 2020(09): 47-49.
- [6] 朱建强. 推动国有企业党建工作与生产经营深度融合[J]. 支部建设, 2020(23): 54-55.
- [7] 郭颖. 国有企业党建工作与生产经营工作深度融合共建的探索与实践[J]. 中国煤炭工业, 2019(12): 62-64.
- [8] 梁虎林. 浅谈国有企业党建工作与生产经营工作有机结合[J]. 中国盐业, 2019(18): 37-40.

作者简介: 唐雯, 1993年5月生, 女, 汉族, 湖南常德人, 学历: 硕士研究生, 职称: 政工师, 研究方向: 国有企业的党建工作开展。

(上接第3859页)

首先,对总量实行合理管理,在规划用地供应的时候要对用地管理权统筹管理,确保了用地供给规划的合理化和科学化。第二,规范操作过程,把土地招投标管理的价值充分体现出来,并强化市场监督的力量,以防止出现违法施工的情况。第三,地方政府部门必须增强自身用地供应实力,土地可以按照社会主义市场经济的实际状况进行开放流转。第四,对政府用地供给制度加以完善,适应地方经济社会发展的需要,以减少因经济波动而对地产企业经营造成的负面影响。

(五) 合理的投资结构

首先,由于楼市周期会因为融资的主体结构发生变化而产生价格变动,因此要对投入地产的产权进行明确,以形成完整的风险规避制度。第二,及时关注房地产业投资规模,努力获取宏观经济的支持,对房地产业投入合理加以计划,尽量不发生占比过小或者过大的投资问题。第三,保持投资结构的科学合理,积极进行对房地产业投入的定位与研究工作,努力适应社会主义市场经济需要,合理投入与开发。

(六) 增强房地产市场调查力度

中国的部分中小企业目前还不能建立主体责任不明、投资风险防范机构不完善等合理的投资主体结构。所以,要保证中国房地产市场投资主体结构的科学合理,就需要通过全方位的市场研究明确市场投资主体位置,并加大市场研究力度,以开发科学合理的市场投资主体结构,从而直接影响中国房地产市场的周期性发展。必须提高对当前房地产业投入结构的合理化,并充分考虑了市场定位与调查研究的必要性,始终以市场需求作为未来发展战略,逐步使房地产业的总投资规模更加符合现代社会市场经济的发展。所以,要更好地推动房地产业经济平稳增长需重视市场调查工作的有效开展。

(七) 完善金融制度

在中国房地产业中,由于市场开发金融体系已经起了很大作用,所以需要对其加以补充与创新。而在此过程中,需要做好如下几个方面:第一,要积极建设各种市场开发性的金融体系。目前,由于商业信贷、房地产信托等是目前大部分住宅行业的主要融资途径,因此要以新时期的经济背景,逐步拓展筹资方式,朝多元化方面推进。其二,要用证券获得个人住宅担保贷款。对于发达国家而言,证券化是最普遍的融资手段,不但可以有效地缓解流动性不足的问题,而且还可以减少行业经营风险,从而促进了房地产业的进一步发展。所以,在中国能够利用这些手段保障了房地产业经营的平稳发展。最后,政府须建立健全的财务制度。除提高地产公司的探险之外,政府必须有完善的财务制度和系统,为房地产业的融资工作创造了良好的条件,从根本上扩大筹资渠道。

三、结束语

目前房地产经济存在不同程度的波动现象,要与实际情况相结合,详细分析其中的影响因素,整合各方面的资源,提出科学合理的对策,加强房地产经济的稳定。

参考文献:

- [1] 郑淑琴. 房地产经济波动的影响因素分析及对策研究[J]. 学术论坛, 2014, 37(10): 5.
- [2] 段勇. 我国房地产经济波动影响因素分析及对策[J]. 商场现代化, 2010(29): 1.
- [3] 许玉凤, 李胜君. 解析房地产经济波动的影响因素及对策[J]. 现代经济信息, 2013(8X): 1.
- [4] 潘泓宇. 房地产经济波动的影响因素及应对措施[J]. 企业改革与管理, 2015(11X): 1.