

我国房地产经济的理性思考与分析

尹艺博

(大连美国国际学校)

摘要: 房地产经济是我国国民经济的重要支柱,我国经济社会的发展、金融市场的健康发展及人们住房需求的不断提升、居民可支配收入的提升,推动了房地产经济的健康发展,房地产的数量、规模等均有所增加,房地产经济发展也有助于促进国民经济增长及金融行业的健康发展。近年来,经济社会环境的变化,对房地产行业的发展也产生了比较大的影响,房地产经济出现了大的波动,我国房地产经济发展面临着极大挑战。本文简要分析了我国房地产经济的特性、现状和问题,就房地产经济的健康发展提出一些建议和对策。

关键词: 房地产经济; 问题; 建议

房地产经济主要指的是围绕房地产的生产、分配、交换和消费所发生的各种经济活动及其他条件的总称,经济社会的发展、购房者与供房者的供需关系、金融市场的发展与房地产经济发展有着密切关系。房地产经济是国民经济的重要组成部分,在推进经济发展、稳定社会的发展方面发挥着重要作用。在推进我国房地产经济发展过程中,市场经济为其提供了导向力,并成为整个房地产经济的保障体系,我国也颁布和实施了一系列政策和法规,用以平衡房地产供求关系,通过宏观调控,对房价进行科学合理的调整,以推进房地产经济良性发展、高质量发展。

1 我国房地产经济的特性及发展趋势

我国房地产经济具有商品性、社会性、所有制结构的多元性的特点。大多数房地产项目在开发建设的时候,开发商是负债经营的,对其资本能力、融资能力的要求高,银行贷款、购房者预付资金、开发商自身资金是支撑房地产项目运转的主要资金来源,如果无法及时获得贷款、是期房预售不理想等都会影响房地产发展。房地产开发的周期长,投资回报周期比较长,当政策发生变化、市场经济和金融经济发生比较大的变化,都会造成房地产经济波动,房地产投资的流动性比较差,资金难以在短期内回笼,增加了房地产经济的风险性。随着经济社会经济社会的发展、金融市场的健康发展及居民可支配收入的提升,人们对房地产的需求比较大,但我国大部分地区的房价都比较高,超出了居民的消费购买水平,导致我国房地产市场出现了比较严重的供需矛盾问题,但由于房屋是刚性需求,一般而言,拥有房地产能保值增值。

2 房地产经济与国民经济、金融经济之间的关系

房地产经济是国民经济的重要组成部分,房地产经济发展情况,可以从侧面反映一个国家的国民经济发展态势。当国民经济发展迅速,居民收入和消费能力强时,房地产经济也会快速发展,房地产数量、规模、质量等均有所增加,房价也会随之上涨,持续飙升了好几个档次,且出现供不应求、大量炒房和囤房的情况,国家还专门颁布相关政策,通过宏观调控的方式调整和控制房价及炒房的现象。当国民经济发展状况不佳的时候,也会导致房地产经济出现比较大的波动,整体看起来比较的低迷和萧条,房价也会随之回落,甚至出现房价下跌、好房子还卖不动的情况,此时国家会提出了一些扶持和鼓励政策,改善房地产经济不景气的现象。由于房地产开发周期比较长,因此前期规划设计的时候,还

需要综合分析经济发展状况,预测和评估房地产经济的发展状况,实现科学规划和开发,保证房地产开发收益。也需要科学调整房地产经济结构,调整房地产供需关系,确保我国房地产经济发展的持续性、协调性^[1]。

房地产经济对国民经济、金融市场发展也起着推动作用。我国在推进房地产经济高质量发展和可持续健康发展,在这一过程中房地产开发和经营管理发生了一些变化,很多中心城市房地产开发容量逐渐饱和,且出现严重的建设用地不足、资源紧张的情况,未来我国房地产开发将逐渐向二三线城市和城乡地区发展。房地产经济的发展,不仅解决了当地的房屋需求问题,也推进了当地的城市化、城镇化和建设水平,助推当地经济发展、产业发展。例如,为部分人提供就业,增加居民收入和消费水平,提升居民消费层次,进而带动区域其他产业经济和房地产经济发展;带动建材、装饰装修等相关行业发展;拉动区域经济增长。当然,如果房地产经济发展无序,也会产生一些不良影响。例如,缺乏对房地产经济的合理监管,导致出现虚假繁荣的情况,严重的情况下还可能扰乱市场经济秩序及经济社会稳定发展,各种囤房、炒房情况,会导致房价持续升高,买得起房的人不一定需要,需要房的人买不起。房地产行业泡沫,还可能导致出现经济危机,而经济危机的爆发影响面十分广,会对经济发展、居民生活、企业发展、就业和消费等产生不良影响。房地产经济资金链断裂,还可能会金融市场发展产生影响,甚至导致出现金融危机^[2]。

3 我国房地产经济发展的问题

3.1 影响因素多

影响房地产经济发展的因素多,增加了房地产经济发展的风险性。例如,1) 土地资源。房地产经济发展对土地资源的依赖大,随着城市化的不断发展,出现了城市用地紧张的情况,人地矛盾更加突出。且不同地区的土地利用价值不同,能够用于房地产开发的土地资源有限,限制了房地产经济的发展,当土地资源不足、土地价格持续上涨,房地产开发的成本也就不断增加,利润率会下降,为保证房地产开发商的收益,则导致房价持续升高,甚至居高不下。例如,我国一线城市房价都比较高,一方面是因为当地经济发展水平高,另一方面则是因为土地资源有限,地租价值高,房地产开发成本高。2) 供求关系。供求关系也会影响房地产经济发展,对房价产生直接影响,当供不应求的时候,房价就会上涨,当供过于求的时候,房价则会有所回落。近一段时间内,我

国存在严重的房地产供需矛盾,且因为各地区的区位环境、资源条件、经济发展水平、居民消费水平等存在明显的差异性,导致我国房地产价格不平衡现象突出。3) 房地产经济没有变现能力。房地产一般情况下不会频繁转让,房地产交易的金额比较大,很多都是采用分期付款的方式,资金回流时间长、速度慢,房地产的变现能力比较弱,当资金长期无法回收的时候,可能导致出现资金不足、后继无力的情况。4) 人为因素。不规范的行为和操作是造成房地产经济泡沫的主要因素之一,如大量的“炒房”、囤房,会导致房价持续增加,房地产开发商会持续加大房产开发,房地产数量和规模在增加,但真正能买得起房的人不多,很多都是在有钱的人手中待价而沽^[9]。

3.2 存在很多不合理地方

我国房地产经济发展还存在很多合理的地方,影响房地产经济发展质量和协调性、可持续性,甚至对国民经济、金融经济的发展产生不利影响。例如,1) 投资建设不合理。主要是因为在前期房地产规划和开发的时候,考虑和分析问题不够全面细致,甚至还存在盲目投资开发的情况,导致出现原材料积压、资金链流动性变差、材料损耗和资源浪费的情况,甚至还存在很多的烂尾楼。由于在房地产开发周期比较长,过程中的影响因素多,但很多项目开发缺乏对经济发展状况、房地产经济的发展状况的预测和评估,进而影响房地产规划和开发的科学性,导致后期房屋消费不理想,资金回笼比较难。2) 管控工作不合理。房地产开发建设要经过政府批准,很多规划开发都是由政府实施的,缺乏对市场情况及居民需求的综合考虑和分析,影响规划与开发的科学性,无法真正满足当地的住房需求。由于缺乏对房地产市场的有效监管,导致房地产市场存在定价紊乱的情况,很多项目以建设高档、高水平建筑为由,打着高质量、高价格的名头大肆宣传,但房屋的品质与其严重不符。缺乏对房地产交易市场有效监管,未构建完整、高效的地产流通渠道,相关方面的法律规范还有待进一步健全和完善,导致很多地方交易存在违法乱纪的现象^[4]。

4 推进我国房地产经济发展的对策和建议

促进我国房地产经济的健康发展,需要从多方面综合考虑和分析,对各项影响因素严加管控,为房地产经济发展创造一个有利的环境和条件,在推进房地产经济发展的同时,促使其价值和作用有效发挥。

1) 确保开发建设合理。在前期房地产投资建设的时候,需要做好一系列调查分析工作和资料收集工作,对当地土地资源状况及地价、当地经济发展状况、居民的住房需求和消费能力水平等有所了解和把握,对未来一段时间内房地产经济发展状况进行科学预测和评估,在此基础上制定科学合理的投资开发策略,以确保供需平衡,为居民提供适合的房屋建筑,满足其住房需求,同时降低房地产开发的成本,保证房地产开发的效益,降低房产滞销情况。也需要积极推进房地产经济的转型和结构调整,重视房地产质量的提升,融入节能环保、绿色低碳等理念,满足人们的多元化需求。

2) 加强房地产市场管理。持续健全和完善有关制度机制,保证房地产市场有序,将房价控制在合理范围内,规避房地产乱象,严格管控以建设高档、高水平建筑为由,打着高质量、高价格的名头大肆宣传,但房屋质量不符,以销售低价房为由头,但房屋质量不过关的现象。也需要加强房地产交易管理,在这一过程中要持续实施不动产登记“放管服”改革及相关法律法规的不断完善等,制订健全的房地产经济管理体系,监督稳地价、稳房价、稳预期等工作的有效落实,推进房地产市场平稳健康发展。

3) 加强宏观调控。在推进我国房地产经济发展过程中政府要发挥好自身职能和作用,发挥好宏观调控的作用,调整和控制房价及炒房的现象,调整房地产供需关系,提出了一些扶持和鼓励政策,改善房地产经济不景气的现象,以促进房地产经济发展的持续性、协调性。通过加强监管和科学的宏观调控,防止因虚假繁荣扰乱市场经济秩序及经济社会稳定发展的情况,防范各种不良囤房、炒房行为。在这一过程中要求不断完善地价公示制度,明确城市基准地价;建立健全预警机制,实现对房地产经济发展过程中风险及诱因的有效监管,降低各项风险发生几率及产生的影响损失。此外,还需要加强对房地产金融市场的监管,确保投资科学合理,降低各项金融风险的发生,以促进房地产经济的健康发展。

结束语:

房地产经济与国民经济、金融经济之间有着密切的关系,是我国国民经济的重要组成部分,在推进经济发展、稳定社会的发展方面发挥着重要作用,要求推进我国房地产经济持续健康发展、高质量发展。在这一过程中要求持续完善和优化房地产市场,发挥好市场经济的引导和指导作用、保障作用,要持续完善和优化相关的政策和法规,并加强政府监管和国家宏观调控,用以平衡房地产供求关系,解决和处理房地产经济供需矛盾问题、价格不平衡问题、房地产泡沫等,降低各项风险的发生几率。推进我国房地产经济的发展,需要科学调整住房供给,拓宽住房投资渠道,实施租购并举等,缓解我国居民住房上的压力;要对房产开发和建设实施科学规划和布局,合理利用房地产开发周期性特征,实现科学规划。此外,要加强房地产经济监管,规避房地产市场和房地产经济恶性循环问题。

参考文献:

- [1] 戚友群.新形势下关于我国房地产经济的理性思考与分析[J].商品与质量,2020(6):241.
- [2] 毕桂玲.新形势下关于我国房地产经济的理性思考与分析[J].全国流通经济,2020(1):113-114.
- [3] 李平.新形势下关于我国房地产经济的理性思考与分析[J].消费导刊,2020(4):210.
- [4] 牛慧颖.新形势下关于我国房地产经济的理性思考与分析[J].建筑与装饰,2020(19):56.
- [5] 滕玥.分析新形势下对我国房地产经济的理性思考[J].探索科学,2019(12):1-2.