

房地产经济波动的影响因素及对策探讨

孟俊峰

(长葛市自然资源和规划局 河南 许昌 461500)

摘要:在改革开放后,中国房地产经济进行了飞速的成长,并于二十一世纪进入了一个全盛时期。但是近年来,由于中国政府为稳定社会经济发展,对房地产业经济发展做出了大量的宏观调控的引导,房地产业公司内部的利益争夺也越来越加剧。当前,由于中国房地产业经济波动问题始终未能取得良好的解决办法,因此,开展中国房地产业经济波动的影响原因研究是相当有必要的。而通过房地产经济波动影响原因的研究,就可以进行有关问题的对症处理,以便更有效地推动中国房地产业经济社会的稳定发展。

关键词:房地产;经济波动;影响

引言:地产企业在一定意义上可以促进国民经济的发展,地产领域是相当大的一个蛋糕,和其他领域关系十分密切,可以促进其他领域的发展,促进居民消费和内需。在中国历年的国民生产总值增加中,房地产业一直占有相当大的份额,对国民经济的贡献很大。

一、房地产经济波动的影响原因分析

(一)资金的影响

地产的融资通常具备投资大、周期长的优势,所以,在实际的经营发展中,地产公司是离不开资本的有力支撑的。所以,资本会左右地产企业的经营。一旦房地产公司在融资活动中资金周转不能够获得充分、有效的保证,这将会损害到房地产公司的经济效益。所以房地产公司在经营活动中要处理好与银行、投资者双方的关系,唯有如此才可以保证地产公司运营所需要资金来源,进而保证地产工程的成功进行,形成经济效益。

(二)供求关系的影响

房产价格变化,也是影响房地产业经济波动的一个主要原因。由于中国市场经济的持续发展,以及居民收入的持续扩大,中国房地产行业已经进入了一个空前发展阶段。在这种阶段中,不少地产公司继续拿地,并且楼盘面积也不断扩大,在卖方市场情况下,中国房地产业就进入了供不应求的时期。而由于社会政治和市场经济环境等宏观方面各种因素的变化,房地产业价格就会逐渐向买方市场方向变化,在这种状况下,中国房地产业市场就会发生萎缩的情况。另外,房产价格变化也是引起中国房地产业经济波动的另一个主要原因。房地产业的投资热、房地产业市场规模不断扩大等因素都会引起房地产业的价格变动,而由于房地产业的价格变动也会直接决定着人们的购买力,进而决定了房地产价格。所以房地产业供求关系如果变动就会对房地产经济形成巨大震荡,而这也是长期以来中国房地产市场中的一种潜在规律。

(三)政策、土地的影响

政府对房地产业经济波动的主要影响是外界的影响,并不受地产公司的直接控制。因为国家政府部门需要按照当下房地产的经济发展情况对房地产业做出宏观调控,并由此来维护当前房地产的稳定健康发展。此时房地产才会出现波动。其次,与地产公司的房地产建设发展也剥离不了土壤,因为

土地才是房地产建设蓬勃发展的必需品。尽管目前中国用地规模在全球排名第三,不过基于环保、可持续发展的立场考量,中国政府部门并不能直接让地产公司拿地,而且随着中国地产开发规模的不断扩大,地产公司拿地也会显得更加困难。如果房产公司不可以取得相应的地块来进行住宅生产,势必会影响到公司效益的产生,因此引起经济波动。

二、房地产经济波动的控制对策分析

(一)建立健全金融机制

在房地产业务开展进程中,既需要政府财力的保障,同时为了推动业务开展,也需要形成完善的财政环境。政府财政部门在解决这些问题的同时,必须从多方面考虑,根据业务开展实际,尤其是对银行借款情况,进一步增强政府控制能力,同时在与实际企业紧密结合起来,进一步完善商业信贷结构,从而在有效防范企业经营风险的同时,进一步加强了政府对商业贷款额度的控制。其目的的有效性为信贷的规范性,为房地产业的政府财力保证。通过这些手段的运用,有效推动了商业银行的稳定运行,同时在二者之间进行了深化合作,使企业融资的困难问题得以解决;对房地产业信贷机构而言,则需要政府继续加以完善,从多方面形成完备的结构,并呈现了多样化特征。在具体开发项目中,不仅可以采用企业按揭的方式,而且可以享受政府的优惠,解决产业开发对融资的要求^[1]。

(二)做好土地合理规划

用地的科学计划是地产业务开展的根本,要想搞好用地的计划,必须掌控好规模,必须按照国家有关要求的指标来规范用地市场,土地的管理与供给也必须制订的科学合理的计划,并必须严格按照程序进行。特别的是用地管理方面的规范,按照法律的要求,包括用地的出租与流转等,必须严格依照要求来实施运作。我国在房地产管理操作层面,必须出台科学可行的措施,健全相应规章制度。另外,我国必须按照市场需求来供给土地,不断更新健全房地产供给体系,保障房地产市场稳定健康^[2]。

(三)充分利用市场调节机制

想要有效解决目前中国房地产市场的状况,就必须合理运用国家市场调节制度,充分有效利用经济发展的功能,处理好政府和市场参与者双方的相互关系,以防止房地产市场

过分的人为干涉。首先政府部门不可以因为完成了经济指标，就大肆破坏了经济发展中正常的社会秩序。国家市场调节制度可以保证供应与总需求双方的均衡，也可以体现实际的楼市情况，但房地产经济形势目前不足明确性，政府部门一旦急急忙忙推出了相应的举措，就很难确定措施效果好不好。其次，政府部门即使推出的举措填补了市场缺口，但还是由于对后期楼市问题的解决还不足明确性，使得中国后期房地产经济发展的困难相当大。现在市场竞争较为活跃，合理的物价波动可以缓和相对活跃的竞争环境，必须把房地产经营管理在合理的范畴之内，防止人为干扰。

（四）对供求关系进行平衡和稳定

导致房地产价格致命因素的最主要原因就是市场供求失衡。而房地产市场特征总是会在失衡的供求关系中持续生长，也就是由于这些特征的出现，而造成了整个房地产市场的价格震荡现象。在具体调节过程中，终极目标是用来抑制甚至缓解地产经济波动现象，但并非要彻底的去掉这些波动原因。因为如果在地产市场的发展进程中，一点出现了巨大的供求矛盾，那么仅仅通过市场调节就很难彻底的去掉这些问题，甚至还可能造成重大地产风险，从而干扰整个产业的安全平稳发展。针对上述情况，如果楼市供求失调，有关政府部门就必须在第一时间作出处理和解释，以便使之处在楼市供求的合理、可控的区间，推动全国房地产市场的健康平稳发展。

（五）完善市场监督体系以及税务体制

除了上述的土地监管措施，加大对房地产公司的市场监管也是十分关键的。首先，我国政府部门要从税务体系上加以健全，并严密监测和管理房地产公司的信贷及其关联经营活动，避免资质不良的公司过度开贷，由此造成房地产金融市场的健康蓬勃发展。国家政府部门首先要时刻掌握房地产的蓬勃发展态势，对不动产的征税限额也要加以提高，确保房地产市场企业的蓬勃发展顺利。其二，要加强监督房地产的蓬勃发展，健全基础建设企业的征信信用体系，提高市

场经济的公正性，并强化政府对于房地产市场主体的监督管理。

（六）调整投资政策

首先，由于房地产业周期会随着投入的主体结构发生重大变化而改变，所以，地产公司应该对产权状况加以明晰，并建立健全的经营风险回避制度，以尽可能减少地产市场波动性现象的发生。其次，还必须对房地产业投资规模加以实时关注，确保其达到一定宏观经济规模，因为唯有如此，其才能够得到一定宏观经济保障。同时，还必须科学与合理计划对房地产业投入，以防止其在固定资产投资中的占比过大或过小，并由此来对市场的波动性现象加以合理防范。再次，还必须提高投入结构的科学与合理。应当增强对房地产业研发投入结构的科学性和合理性，并进行适当的市场研究和定位工作，使地产公司在了解市场现实需要的情况下，做出科学合理的投资开发。最后，还需要进一步完善和规范政府投入。地方政府部门必须提高对地产行业整体发展战略的重视，并结合地方实际情况，对政府投入作出相应调控，以为政府型地产发展的顺利进行提供资金保证，如安居工程、新地块开发项目等，并进行具体的间接调控工作。

结语：综上所述，地产行业在促进中国经济社会的进程中起到了巨大的影响，同时它又成为重要的中流砥柱。虽然当前房地产业经济波动大，前景不明朗，但保持房地产业投资的稳定增长对于国家民生宏图而言仍具有很大的战略意义。

参考文献

[1]傅雅琴.房地产经济波动的影响因素及营销对策探讨[J].商讯,2022(14):151-154.

[2]卢玉慧.探析房地产经济波动的影响因素及对应[J].农村经济与科技,2021,32(10):143-145.