

# 新经济背景下我国房地产经济的发展研究

王惠

(河南省舞钢市房产事务服务中心 河南 平顶山 462500)

**摘要:** 房地产经济发展至今,已经有成熟的产业结构模式。房地产经济与每个人的生活都息息相关。前些年我国经济能够得以快速发展,离不开蓬勃的房地产行业及其带动相关产业链的飞速发展。房地产经济已然成为我国牵一发而动全身的经济支柱产业。受新冠疫情及经济大环境的影响,我国房地产经济已然出现了较大的回落。基于此,分析房地产经济发展面临的困境,提出新经济背景下房地产经济稳步健康发展的策略,以供相关者参考借鉴。

**关键词:** 房地产经济; 新经济背景下; 房地产发展

引言:“新经济”一词来源 1996 年末美国的《商业周刊》。新经济是指在信息化的时代里,在全球化的当今,能够在低通胀、低失业的基础上,运用科技创新来保障经济的高速增长<sup>[1]</sup>。房地产行业从基建开始,需要大量的人工与建材,建筑完成需要装修材料以及家具、电器及智能设备等,还要与之配套的建筑,如学校、商场、医院、交通等,形成房地产经济产业链。在新经济背景下研究房地产经济发展意义重大。

## 一、房地产经济发展的现状

从 1998 年货币化分房开始,随着人们生活水平日益提高,对房地产经济需求不断攀升。部分投机者看到房地产行业的投资价值,一时间房地产成为炙手可热的行业,各地区的房价一路飙升,尤其是一线城市,房价已经是普通人可望而不可即的存在。如今受全球经济下行以及新冠肺炎疫情的影响,全球通货膨胀不断蔓延,失业率逐步上升,原材料价格不断上涨,人们的收入增长幅度受限,经济大环境的不景气让多数人都持币观望,甚至部分购房者无力偿付房贷,出现停贷情况。房地产企业普遍面临着较大的债务危机。房地产经济已经从炙手可热的上升态势明显趋于回落。房地产经济如何能够平稳着陆成为有待解决的问题。

## 二、新经济背景下房地产经济发展面临的困境

### (一) 房地产市场秩序混乱

#### 1、房地产市场鱼龙混杂

房地产行业在我国一直都是经济效益可观的行业,创造出无数个富翁,也因此使得有无资质、有无经验的房地产开发商,一窝蜂地涌入的房地产开发行列。行业准入门槛低,形成了鱼龙混杂的局面,房地产建筑质量不能得到保障。一些与之配套的建筑设施不能一同完成,出现房屋到手多年,相应的设施还在建设中的现象,居民用尽一生的积蓄却买不到称心如意的房子。

## 2、房地产泡沫严重

房地产行业的赚钱效应明显,引得无数的投机商、开发商以及国内外投机客的青睐,纷纷加入其行列,使得房价越炒越高,一、二线城市房价更是高得离谱。早已经违背了房屋建筑是为了人民居住的初衷。房地产行业一度成为暴利行业,也因此造成我国房地产市场泡沫高居不下。

### (二) 房地产供需结构偏颇

#### 1、房屋建筑供求失衡

我国向一、二线城市发展的年轻人趋之若鹜,使得房价一直居高不下,并且不受经济下行的影响,使得一线城市的房地产资源濒于匮乏。但四五线城市的房屋却大面积地空置,房屋供求结构严重失衡;另外,我国老龄化严重,70 后基本都有属于自己的房产,80、90 后多是独生子女,房地产资源较为丰富。由于房地产行业的赚钱效应,房屋建筑本来就有些过剩,面对独生子女的一代,房地产行业明显出现供大于求的现象,造成房地产业发展较为缓慢。

#### 2、保障性住房供应不足

在新经济背景下,我国房地产建设出现较多的弊端。高端型住房及门市房供给较多,经济实惠的保障住房较少。如今科技信息发达,网络销售对商铺门市的冲击较大,加之近年来受新冠肺炎疫情的影响,人们的收入增长缓慢,对高端型住房及商铺门市的购买力下降明显。高端型住宅与门市明显供大于求。而适于普通居民经济实惠型住宅供应稍显不足。如廉租房的供不应求,高端房屋的闲置充分说明保障性住房的供应不足。

### (三) 房地产行业创新不足

#### 1、房地产金融服务体系创新不足

房地产行业的发展离不开房地产金融体系。银行贷款一直重视房地产项目的开发,对于住房贷款给予的关注程度不够。房地产项目的开发贷款资金来源以及贷款的资产流动性

偏差等情况,容易给银行带来风险;在住房贷款中个人信用制度存在许多弊端。住房贷款的抵押制度及抵押保险制度等都需要进一步完善。尤其在疫情和经济不景气的大环境下,房地产金融体系继续维持原有模式,不利于房地产业的发展,稍有不慎带来很大的风险的隐患。住房贷款的相关制度有待进一步加以完善。

## 2、房屋类型创新不足

房地产行业在新经济背景下弊端显现。科技信息的发达,使人们的生活方式、生存模式有了很大的改变。人们对自我满足的追求差异越来越大,导致对房屋的要求也有了很大的改观;另外社会上的富人毕竟是少数,当前的房屋价格已经超出了房屋以往以人为本的供求规律。房地产行业始终处于较为单一的陈旧模式,在新经济背景下没有较大的突破。无法满足不同受众群体的需求,导致房地产经济发展趋于缓慢。

## 三、新经济背景下房地产经济发展的策略

### (一) 规范房地产发展秩序

#### 1、严格检查核实开发商的资质

房地产行业需要整顿才能让行业不再乌烟瘴气。对于开发商的资质要严格审核,对出现过豆腐渣工程质量问题的相关开发商一定要严格制裁,并且永远不能给予其第二次犯法的机会。房地产行业犯法成本较低,才会造成屡禁不止的现象;另外房地产开发商多数都是官商勾结沆瀣一气,导致让平民百姓为其豆腐渣建筑工程买单。政府部门应加大对房地产开发商的监察力度,从土地的买卖到开发建设,责任人一定要做到有据可查,杜绝责任互相推诿情况的发生。

#### 2、严厉打击炒房行为

自从房地产成为赚钱的行业以来,我国政府不断调整房屋的买卖规则,杜绝房屋的炒作。虽然有了一定效果,但仍然存在以房屋为投资目的买卖行为。使得有钱人一人几套房屋,贫民全家老小上下只有一套狭小的房屋现象。在新经济背景下需要优化调控政策,规范房源用处,对利用房屋资源进行投资行为加大处罚力度,对于真正购房者给予一定的优惠政策。帮助购房者分析房地产经济存在的风险。优化政策调控,对房地产经济发展的不平衡给予有效控制,使得房地产经济健康平稳的发展。

### (二) 平衡房地产供需结构

#### 1、加强政策宏观调控

对于一、二线城市聚集的情况导致房价的过高,政府部门应加强宏观调控力度,如京津冀一体化等,还要通过税制改革解决房价的过高情况。对一、二线恶性囤地的地产商,

政策上要给予严格的经济利益限制,这是遏制一、二线城市房价居高不下的有力措施;我国老龄化趋于严重,在四五线城市要严格控制房地产开发项目,做好规划,以免造成空城鬼城现象的发生。

## 2、增加保障房的开发力度

我国近年来的廉租房建设取得了较大的社会价值。廉租房的供不应求也说明房地产开发存在的弊端。对于居民而言,一家人一辈子辛辛苦苦为房子打工,已经严重违背作为人对美好生活追求的意愿,有违人的生存之道,不利于社会的安定和对国家的凝聚力。房地产开发应该站在全局的角度,在新经济的背景下,建设适于普通居民经济收入的房屋是政府及房地产开发商应尽的职能。

### (三) 依托科技不断创新

#### 1、创新房地产金融服务体系

在新经济背景下,房地产金融服务也要与时俱进不断创新。因新冠疫情的影响,部分城市出现静态管理,甚至持续2至3个月之久,让有意向购房的居民望而生畏。房地产金融服务体系应根据各地的实际情况以及个人的征信情况,进行适当的调整,创新地产金融服务体系,合理调整规划房贷还款事项,使房地产经济能够实现软着陆。

#### 2、房屋类型的创新

在新经济背景下,房地产经济发展要不断创新。针对年轻人的用房需求,应在房屋类型上大做文章,推出合作式公寓,让没有能力独自购买房屋者与他人合作,两人或三人合力购房<sup>[2]</sup>。这种模式更适宜在一线城市闯荡的年轻人;在房地产建筑上利用新设计、新材料、新工艺提升房屋的质量;对小区配套建筑规划要独具匠心,对周边环境的布局格外重视,避开有工业污染地带。绿化及人文生态环境在房地产开发前进行完善。抓住人们注重健康和追求精神生活的心理,建设配套的相关设施,让更多的人能够安居乐业。

四、结语:房地产经济的快速发展,带动我国经济高速发展近20年之久。如今房地产经济的快速回落直接影响我国经济的发展。在新经济背景下,房地产行业只有不断推陈出新,才能提振房地产经济的发展,对我国经济的稳定也大有裨益。

### 参考文献:

[1]吴维欣.新形势下房地产经济发展的现状、趋势及思考[J].财会学习.2021(35):143-145

[2]张怀申.新经济形势下中国房地产经济发展的思考[J].营销界.2020(43):11-12