

分析房地产开发对区域经济发展的作用与策略

杨 静

(山东省青岛综合试验区经济发展局, 山东 烟台 265800)

摘要:在区域经济发展中,房地产开发可以有效促进区域经济增长,在过程中应细致分析和探究房地产开发与区域经济发展之间的关系,然后找到契合点,这样不仅可以提升房地产行业的发展,同时还可以进一步促进区域经济的发展。本文主要分析房地产开发对区域经济发展的作用与对策。

关键词:房地产开发;区域经济发展;作用;对策分析

[DOI]10.12231/j.issn.1000-8772.2021.03.122

房地产行业所涉及的范围和领域都相对较广,对区域经济的提升也较为明显,甚至可以说房地产行业已经成为部分城市的支柱产业,其不仅可以带动城市经济发展,同时还可以促进国家整体稳定性^[1]。在新兴产业快速发展的背景下,房地产对区域经济发展产生的影响逐渐增加,也有很多人对其进行关注,相关部门与人员需要做好房地产行业发展的长期规划,加强区域经济的合理调控,这样不仅可以限制通货膨胀,还可以进一步促进房地产行业的健康稳定发展。

1 房地产行业的概念

在我国经济发展中,房地产行业属于支柱产业,其不仅可以促进上下游产业链发展,同时还可以有效促进区域经济与相关产业的发展,在我国国民经济发展中有着较高的地位。房地产行业是一个关联性较高的行业,其覆盖了诸多环节和领域,如土地开发、房屋建设、房产买卖以及管理服务等等,其既可以为社会群众提供居住场所,同时还可以为企事业单位提供办公场所,在城市建设中有着举足轻重的作用。另外,房地产市场所涉及到的行业也相对较广,如建材工业、建筑机械、家具家电以及园林绿化等^[2]。借助房地产开发程度可以看出社会群众的生活质量,还可以进一步体现出我国经济发展的趋势,房地产行业与金融行业的融合能够全面拉动经济增长,可以说区域经济的增长离不开房地产市场,而房地产业开发与发展离不开相关政策的支持和帮助。

2 房地产与区域经济发展的影响与作用

首先房地产行业的关联度较高且带动性较强,能够促进和带动建筑与建材等产业发展,还可以有效促进国民经济实现可持续发展。针对于房地产行业的关联性来讲,不论是开发建设还是上游产品,或者建成之后的服务对象与依托都有着较强的关联性,并且产业链也相对较长,因为其会涉及到建筑、建材、能源、电子以及通讯等多个国民经济产业的部门。所以说,房地产投资支出的变化既可以统量国民收入的变化,还可以保障国民收入的变化,使其实现乘数效应。其次能够有效扩大就业,在经济发展和产业结构不断调整的背景下,我国诸多城市都涌现了很多下岗工人。另外,农村还有大部分劳动力都开始涌向城市,在这基础上,就业问题随之成为了社会所关注的重点问题。这时如果不运用有效的就业政策来加以调整,那么就会出现较为严重的社会问题^[3]。因为房地产行业需要大量劳动力,其发展可以创造诸多就业机会,同时还可以进一步减轻社会上的就业压力。房地产行业可以带动相关产业的发展,其中每一个产业都可以接收一定数量的从业人员。另外,房地产系统的范围较广,如房地产咨询、转让以及按揭等都需要大批专业工作人员。物业管理可以说是房地产行业最为重要的一方面,也是一种长期的管理行为,想要保障房地产产业的完整性,不仅需要大量人力、财力以及物力来维持,同时还需要吸收大量工作人员;最后为房地产行业

发展可以优化城市用地结构与减少资源的浪费。因为我国人口数量较多,在经济发展中,走上集约化城市发展道路是必然趋势,城市规划建设需要向着高容积率低密度方向发展。在这一背景下,就需要城市容纳诸多人口,这时房地产行业就需要承担起相应的重任。另外,我国城市土地长期都是无偿划拨使用,存在第二产业占地比重较大且生活用地较小的现象,这样就会导致土地浪费较为严重^[4]。所以,发展房地产十分重要,其既可以落实土地有偿使用制度并规范土地交易行为,同时还可以有效抑制土地无限制需求,在减少浪费与优化土地利用结构等方面有着一定的帮助。

3 分析在促进区域经济发展中房地产发展的对策

3.1 协调社会发展,优化政府评价体系

在我国社会发展中,民生问题受到了广泛关注和重视。房地产开发十分重要,其不仅可以优化人民的居住环境,同时还可以促进社会和谐、稳定发展。在诸多产业发展中,房地产业发展可以说是国民经济的支柱产业,可以全面优化社会经济环境。但当前政府评价体系对房地产业发展存在过于紧张的现象,甚至导致房地产业发展出现了失衡问题,这样会降低房地产业发展质量。因此,想要改变这一现象,就需要政府在借助房地产促进经济发展时,将关注点和重视点进行分散,可重点关注一些其他产业,为涉及到的民生产业提供发展机会,合理分配社会利益,切不可使房地产行业一边独大,这样就会造成产业发展失衡的问题。另外,政府相关部门还需要优化评价体系,这是保障房地产行业健康发展的重点内容,在过程中需要政府严谨批地,同时重视对房地产开发企业的审查与复查以及验收工作的有效落实,紧抓房地产建设的质量^[5]。

3.2 健全住房市场结构与房价调控

当前,针对于房地产业发展政策来讲,国家已经加大了对经济适用房与廉租房的投入力度。另外,还出台了征收二套房房的房产税政策调控,想要以此来调整住房市场结构,同时改善群众住房与租房问题。但实际情况是,虽然调控了相关政策,但住房市场结构问题并没有得到妥善解决,依然存在结构不均衡的问题。想要有效改善和优化这一市场状态,就需要科学且全面调控房价问题,合理调整不断增长的房价,使房价可以与社会群众的工资接轨,特别是青年与中年人群体的工资,因为他们是买房的主力军,让这一群体买得起房才可以有效平衡和发展区域经济,进而保障房地产市场与区域内住房市场结构的均衡。应注意到,房地产业的发展空间虽然相对较广,但如果到了有价无市的局面,那么就会限制其健康发展。

3.3 房地产结构的调整与优化

房地产行业属于区域经济发展的支柱型产业,在房地产行业快速发展的背景下,房地产的炒作已经成为常态,因为其对经济发展

(下转 124 页)

(上接 122 页)

有着极大的贡献, 社会群众的消费和关注点都集中于这一产业, 在这一基础上就会导致其他产业的落后。因此, 需要科学且合理的调整房地产结构, 让其有效服务于社会, 保障房地产与服务的有效接轨。这样的方式不仅可以提升房地产行业的服务质量, 同时还可以进一步保障房地产的供房质量^⑥。另外, 还能够促进其他产业的经济增长, 可以说房地产结构的优化是满足社会实际需求和发展其他产业经济价值的关键路径。

4 结束语

结合全文, 房地产行业在国民经济发展中十分重要和关键, 可以说房地产行业是城市建设的核心, 同时也是经济发展的基础。房地产行业的综合性较强, 在上下游产业链发展中有着带动作用, 可以有效促进区域经济发展。在这一背景下, 政府相关部门需要对其进行重视和关注, 并且认识到房地产行业在发展区域经济中的作用, 构建完善健全的政策体系来作为支撑, 优化开发进度, 可以借助房地产业来促进就业率的提升, 这对于提供国民经济与城市发展有

着十分重要的作用。

参考文献

- [1]李尤健. 房地产投资与区域经济可持续发展的探讨[J]. 中国市场, 2020, 000(014): 30-31.
- [2]赵鹏. 棚改对房地产项目开发影响分析——以山东海阳蔚蓝海岸为例[J]. 福建质量管理, 2019, 000(021): 211.
- [3]王猛. 房地产开发与区域经济增长水平协调性研究——来自五大城市群数据测度[J]. 武汉职业技术学院学报, 2019, 18(01): 114-120.
- [4]李其轩. 房地产业与区域经济协调发展——以郑州市为例[J]. 中国市场, 2019, 000(036): 46, 50.
- [5]唐文广, 郝娜, 陈杰, 高鑫怡. 房地产业与京津冀经济协同发展——基于投资与耦合协调度的分析[J]. 绿色科技, 2020(22): 232-236+241.
- [6]程正中, 夏恩君. 房地产开发抑制国家高新区发展了吗?——基于 31 个大中城市国家高新区面板数据的实证分析[J]. 南京财经大学学报, 2020, No.224(04): 6-15.