

# 房地产经济波动的影响因素及对策分析

李岳

(中建银(北京)房地产土地资产评估有限公司山东分公司,山东 济南 250000)

**摘要:**近年来,城市化进程的加快,为我国房地产行业带来了发展的契机,使得房地产经济得到了迅猛的发展。但与此同时,市场经济的不断深入,也使房地产行业面临着很多不确定因素,导致房地产经济波动起伏较大,从而进一步阻碍了房地产行业的健康发展。鉴于此,本文将对房地产经济波动的影响因素展开分析,并相应的提出几点对策,以供同行从业者交流和借鉴。

**关键词:**房地产行业;经济波动;影响因素;应对策略

**[DOI]**10.12231/j.issn.1000-8772.2021.05.042

## 1 引言

新时期,社会在发展,时代在进步,房地产经济在国民经济中的比重在不断增大,这也意味着其对民生的影响也愈发突出。正因为如此,使得房地产经济得到了社会各界的普遍关注,房地产价格也成为了人们争先议论的话题。从我国房地产这些年的发展状况来看,其无论是在数量还是从规模上,都有了显著的提升,但房地产经济的稳定性略显不足,主要表现在房地产价格涨幅过高,不能与社会经济相匹配。针对这种情况,需找出经济波动的影响因素,并采取相应的举措予以积极应对和有效解决。出于这样的考虑,本文就房地产经济波动的影响因素及对策进行研究,显得意义十足。

## 2 房地产经济波动的影响因素

### 2.1 土地资源因素

房地产经济波动与土地资源有着直接的关系。土地资源,不妨将其看作是一种商品,可进行商品交易,交易的内容就是土地的使用权,而这对房地产经济的影响来说不可谓不大。我国有着丰富的土地资源,在房地产项目开发中,房地产商需要妥善处理好生态环境与项目之间的关系,若不能妥善处理各类因素,会给后续的房地产开发工作带来不良影响<sup>[1]</sup>。另外,国家政策也会对房地产项目开发有很大程度的影响。主要体现在:要求房地产企业应具备合法的土地使用权,才可以对土地资源予以规划和建设。在进行土地资源的开发利用时,若出现不可控因素,则会对房地产项目建设和后期的市场营销工作造成影响,这将会使房地产经济出现波动。

### 2.2 金融经济因素

众所周知,一个房地产项目的启动,往往需要大量的资金。房地产市场要想平稳运行下去,必须具备充分的资金。换言之,只有房地产经济趋于稳定,才能为房地产项目的顺利启动和有序进行吸引更多的投资资金。由此可见,资金与房地产发展之间是相辅相成的关系。为了使房地产经济能够得到更好的发展,作为房地产企业,必须要与银行建立良好的合作关系,以便能够以贷款的形式获得更多的资金,为房地产项目的开发建设以及企业自身的发展打下良好的基础。对于市场中的一些中小型房地产企业,要想在激烈的市场环境中取得优势地位,获得较好发展,就必须确保资金量的充足<sup>[2]</sup>。因此,房地产经济波动受金融经济的影响较大。

### 2.3 房地产的价格波动

就现阶段来看,随着市场经济的不断深入,市场经济环境也愈发的复杂。各行各业在发展的过程中,公共资源必须要做到优化配置,以确保各行业之间能够维持一个合理竞争的关系。房地产经济波动,受房地产价格的影响较为明显。这是因为房地产价格受多种外界因素的影响,使得其预测难度很大,进而导致房地产经济不能有效得到控制。在红利的影下,很多资金雄厚的企业,纷纷进驻房地产领域,将大量的资金投入其中,导致房地产市场呈现出一种虚假繁荣的经济现象,这对房地产经济的整体发展来说,是尤为不利的。

## 3 房地产经济波动的应对策略

### 3.1 规范土地市场

由上文可知,土地资源是影响房地产经济波动的重要因素。因此,作为政府部门,应予以应有的重视,并加大管控力度。具体可从以下几个方面着手:其一,做好总量控制。在土地资源的使用上,应严格遵循国

家相关政策法规,确保土地资源的合理利用。同时,在土地供应方面,应针对其中存在的不足或问题,进行制度的完善,以便多层次、全方位的监管房地产市场的经济发展情况;其二,在招标拍卖管理中,应对操作流程予以规范,土地转化条例应落实到位,确保土地招标形式的市场化、多元化。在此过程中,应严格审查行政性出让土地方式,防止交易过程中有违规操作行为的出现;其三,相关政府部门,应加大土地市场的监管力度,不断挖掘可用土地,使政府的土地供应能力可以得到进一步提升。同时,土地转让市场应面向社会开放,以便能将土地使用权投放至供应市场;其四,土地供应制度,应建立健全,使其能够为房地产市场的发展提供有力支撑。

### 3.2 针对土地市场开展规范化措施

房地产企业要想得到长期稳定的发展,就需要对房地产市场予以细致全面的调查,以便尽可能的了解消费者的意愿,在对市场各类影响因素综合分析的基础上,最大限度的降低房地产市场的发展风险。另外,在项目开发管理中,政府相关部门应严格审查开发项目的规划设计方案,若其中存在不符合相关条例和法律法规的,则其规划审批手续不予批准。另外,住建部需审核房地产开发项目的施工许可证、设计方案、施工图纸等,若此项目并未遵循批准方案进行建设,则有权通知城管执法部门,并且竣工验收手续也将不予办理。

### 3.3 逐步完善经济管理体制

现如今,城市化建设进程不断加快,政府部门应构建与之相匹配的经济管理体制。在具体实施上:首先,应对房价予以合理控制,并推行优惠政策。比如,可在房地产项目规划设计中,建设一定量的经济适用房,以满足城市居民的基本住房需求;其次,建立金融管制体制。在房地产市场控制中,应对区域经济管理体制的相关要求予以了解和掌握。并在此基础上,针对房地产项目开发中的融资、投资等活动,进行全过程管控,避免房地产市场虚假经济现象的出现。最后,建立风险管控机制。针对房地产市场运行过程中可能出现的各种风险因素予以科学预测,并采取有效举措来规避这些风险。作为政府,应加强房地产市场监管,针对其中存在的异常情况或突出问题予以及时公示,并为房地产企业提供相应政策支持,确保其健康发展。作为房地产企业,在开展项目前,应做好市场调研工作,并了解国家相关法规及政策,以便尽可能的降低项目开发建设风险。

## 4 结束语

总的来说,影响房地产经济波动的因素有很多,如土地资源、金融经济、市场因素等。针对这些影响因素,无论是政府部门还是房地产企业,都应予以充分重视,并采取各种举措全力落实下去,以便确保房地产市场经济的稳定,推动房地产行业的稳定发展。

### 参考文献

[1]陈海军.房地产经济波动的影响因素分析及对策研究[J].中国房地产业,2019,000(005):34-34.

[2]张春君.房地产经济波动的影响因素分析及对策研究[J].科技经济市场,2019,000(003):64-66.

**作者简介:**李岳(1984,4-),女,山东省济南市人,汉族,大学本科,经济师,研究方向:房地产经济,房地产评估。