

# 我国房地产经济发展现状与发展趋势探析

侯晶晶

(聊城泰岳置业有限公司, 山东 聊城 252000)

**摘要:** 社会经济的快速发展很大程度上推动了人们生活品质的提升,也推动了城市化进程的发展。随着房地产和相关产业的快速发展与成长,房地产经济也逐渐成为全国国民关注的支柱型产业。与此同时,房地产经济在发展的过程中也不断出现了各种问题。阐述我国房地产经济的发展现状,分析新形势下房地产经济的发展趋势,并在此基础上提出发展房地产经济的有效策略。

**关键词:** 地产经济;发展现状;趋势;思考

**[DOI]**10.12231/j.issn.1000-8772.2021.08.028

## 1 引言

随着房地产和相关产业的快速发展与成长,房地产经济也逐渐成为全国国民关注的支柱型产业。与此同时,房地产经济在发展的过程中也不断出现了各种问题。本文首先叙述了目前我国经济发展形势下房地产经济发展现状所独有的特点,又结合目前房地产经济发展的特点和问题预测了未来我国房地产经济发展可能会呈现的发展趋势,最后重点分析在经济发展大环境下房地产经济呈现出的发展弊端及问题,并针对这些弊端和问题提出应采取的对策和措施。

## 2 房地产经济的发展现状的特点

### 2.1 房地产经济发展过快增长

进入 20 世纪 90 年代,我国房地产行业迅猛发展。这样惊人的发展速度是有其特有的历史背景的,其中最重要的一个推动因素就是“城镇化建设”。我国政府提出城镇化建设的大方针后促使劳动力和资本开始迅速地向城市涌入,随之而来就是对城市土地和住房的需求,城市面积不断扩大,住房需求不断增长,这也是房地产快速发展的重要契机。政府导向及资本涌入为房地产发展提供了强有力的政策和资金支持,这无疑为房地产业发展注入了强心剂。

### 2.2 刚性需求没有成为房地产发展的主导地位

如前所述,在国家大方针推动下,我国劳动力由农村大量涌入城市,不同城市之间人员流动数量也快速增加。住房需求增加随之而来的是房价的持续上涨,房地产发展速度加快,传统的住房格局被打破。越来越多的高层建筑,一定程度上助推了房地产商品化的发展。不可否认,房地产的发展是有利的,但是由于市场方面缺乏一定经验,使房地产的发展没有形成以居民的刚性住房需求为主导的市场氛围,而是把住房向商品化范畴不断推进。为了控制房价的上涨,改善人们的住房条件,我国相继出台了多项调控政策。同时,通过建设保障性住房等形式更好地保障人们的生活需求。在部分城市中,虽然近几年的刚性需求已逐渐回暖,但由于通货膨胀及回报率下降,刚性需求仍然持续走低。

### 2.3 房地产管理机制不健全

目前来看,房价的增速与公众的实际生活水平和住房供应需求严重不符,对社会的稳定和发展产生了诸多不利影响。对比快速增长的房价和迅猛发展的房地产市场,房地产管理机制的改革与发展显得有些力不从心。要摸索出符合我国经济形势能长远地促进房地产市场发展的管理机制还需要很长一段时间去实践和论证。如果不及时转变管理观念,势必会阻碍房地产经济持续健康的发展。

## 3 房地产经济的发展趋势

### 3.1 房地产经济趋向稳健发展

目前我国房地产行业已经到达了一定的程度,甚至一些一线城市已经出现增速的拐点,随着国家对房地产政策的不断调控和完善,以及市场经验的不断积累,市场已经淘汰了很大一部分不良资本,市场逐渐成熟。随着各项调控政策的不断出台,我国未来的房地产发展会逐渐趋向于稳健发展。

### 3.2 向刚性需求回归

供求关系失衡,导致房价的增长速度远超过居民收入的增长速

度,这些房地产发展中的尖锐问题已经开始受到政府和市场的重视。近些年我国开始大力发展保障性住房,公租房、廉租房、限价房等一系列保障性住房开始步入市场,对于平衡房地产产业结构、平衡供求关系、维持房价稳定起到了积极的作用。应通过调整房地产产业结构,改善保障房开发利润,提高开发商参与保障性住房建设的积极性,扩大住房保障覆盖面,使房屋属性由商品性向居住属性回归。

### 3.3 租购并举带来新格局

党的“十九大”报告提出的“租购并举”,一度成了人们热议的话题。长期以来,“租”始终是我国住房市场的短板。租房对绝大多数中国人而言,依然是“最后的选择”。“租购并举”,“并”是方向,“举”是根基。让租房市场真正火起来、优起来,对市场秩序、权利保护等问题皆须对症下药、切实解决。比如,尽快出台有关租房的法律法规和操作细则,让房客与房东都更省心更安心;又如,完善土地、财税等政策,扶持发展规模化的租赁企业,以更好的居住品质满足不断升级的需求;再如,推进“租购同权”,让租房者也能更多享受到同等的基本公共服务。总之,就是要下大力气、各个击破,让租房成为“更好的选择”。未来很长一段时间,防炒作、挤泡沫依然不能松懈,共有产权住房等试点加快,适当的土地供应、合理的信贷支持跟上。只有租房与购房两个体系都健康、都强大起来了,不同群体才能更好地通过不同渠道,实现住有所居这个共同的梦想。

### 3.4 房价逐渐趋于理性

目前过高的房价已经制约了我国国民的经济水平和生活质量的提高,房地产行业的不良发展也阻碍了我国经济的稳步发展。随着我国相关调控政策的不断出台,给过高的房价来了一个“急刹车”,资本市场的优胜劣汰也使房地产市场逐步向长期稳定发展。

## 4 结束语

房地产经济目前是我国经济发展中重要的一环,也是影响我国经济发展和居民生活水平的重要因素。国家应充分研究房地产经济对国民经济的深远影响,建立健全行之有效的调节制度,实现前瞻性和预见性,及时发现问题调整方向,采取相应的措施弥补房地产经济中存在的缺陷与不足,保证我国房地产经济长期稳定的发展。

## 参考文献

- [1]林超.房地产经济发展现状及其未来发展趋势[J].经营管理者,2017(20).
- [2]杨勇.我国房地产经济管理存在的问题及其解决对策[J].科技资讯,2018(04).
- [3]甘启文.我国房地产经济管理中存在的主要问题及其解决对策[J].居舍,2018(15).
- [4]李天健.基于经济新常态下的房地产经济竞争对策[J].现代经济信息,2019(23).
- [5]李荣臻.浅谈房地产经济与市场经济发展的协调性[J].科技经济导刊,2020,28(25).
- [6]苏绍波.房地产经济管理创新发展策略[J].住宅与房地产,2020(15).