

试论基于新常态下房地产经济对中国国民经济增长的作用

李 妍

(中国人民大学,北京 100872)

摘 要:随着社会经济的不断发展,我国的经济水平也呈上升趋势,而房地产行则在我国国民经济中占据重要位置。我国经济改革开放后,城市化进程的不断发展从而为房地产经济发展提供了一定条件。但是随着我国房产价格的逐渐提升,致使消费需求也在一定程度上受到较大冲击。因此,本文通过探讨基于新常态下房地产经济的现状,并分析与国民经济增长之间存在的关系,并结合我国国民经济的发展情况,讨论在新常态下房地产经济对国民经济增长作用。最后提出促进房地产经济发展的策略,有效推动我国国民经济持续发展。

关键词:新常态;房地产经济;国民经济增长

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2021.17.081

现阶段,随着对房地产需求的不断增加,新常态下的房地产经济发展成为了国民经济增长的支柱性产业。但是,房地产行业的发展也在一定程度上面临着许多问题,如泡沫经济。不仅造成了国民经济增长的繁荣假象,还会严重制约国民经济的发展。目前,我国国民经济增长处于一个放缓状态,在此期间了解房地产经济对我国国民经济增长的作用,可以使人们更加了解我国经济增长所遇到的问题,从而寻找推动我国经济增长的契机。

1 房地产经济发展概述和现状

第一,房地产经济概述。房地产经济将房地产作为一个对象,并在生产、分配及交换房地产过程中,人们出现的一种经济活动关系。房地产经济遵守了生产、流通及再生产的经济发展规律,从微观方面来说,房地产经济是一种房地产企业进行开发、经营及销售等经济行为的总称;中观方面来说,房地产经济包含了房地产部门与房地产区域经济;但是从宏观方面来说,房地产经济作为国家宏观调控的重要对象,其与国民经济发展存在密切联系。现阶段我国房地产业法律体系虽然还不够完善,但是基本适应可以当前房地产经济发展的需要。《中华人民共和国城市房地产管理法》是调整房地产关系的基本法律,之后相继颁布的与房地产业相关的产权管理制度、房地产市场开发及交易与服务制度等是房地产经济健康发展的法律保障。

第二,现状。现阶段,我国房地产经济调控体制尚不完整,在市场经济作用下,各个行业的发展都离不开政府的工作调控,也包括了房地产经济。但是各地方政府在进行房地产经济调控过程中仍面临许多问题,如调整及控制能力,我国虽然发布了一些房地产政策,但是并未有产生明显效果。其中我们平常所说的循环和周期不仅仅存在于自然界中,在经济生活中也会提出。国民经济具有扩张及收缩的交替过程,而这就称为经济周期。与国民经济的循环和波动类似,房地产也具有周期性的景气循环和波动。而房地产经济发展内在规律为房地产景气循环。房地产经济发展的社会因素包括了人口流动、城市化进程以及家庭结构变迁等。随着农村人口涌入城市而,加速了城市化进程,也为房地产经济发展带来一定机遇。在2009年,我国城镇常住人口在6.22亿,预计在未来二三十年,我国流动迁移人口将保持在2亿人以上,由于分布、结构及素质等的变化,对我国战略规划和政府社会管理提出了严峻挑战,也迫切要求房地产的快速经济发展已解决新增城市人口的居住情况。我国改革开放之后,其经济实力得到了大幅度增长,在房地产行业有关部门也投资了大量的财力、物力。其中我国房地产经济增长的主要原因包括政府部门对房地产行业进行的宏观调整。而且在一定程度上房地产经济也可以有效带动国民经济的发展,促进交通行业、新型材料

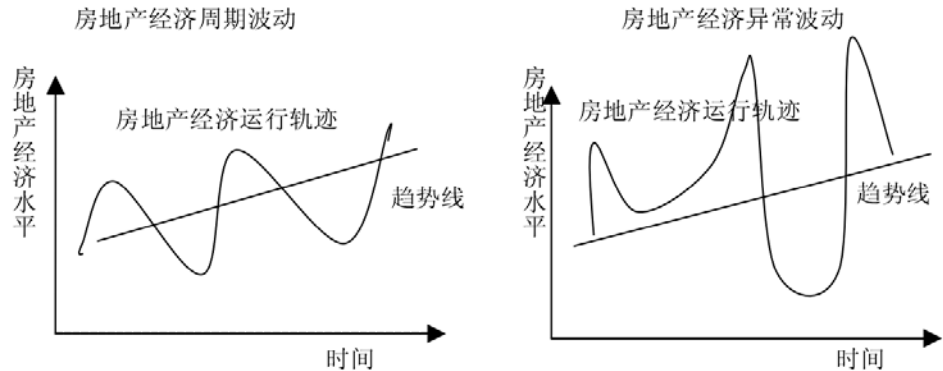


图1 房地产经济周期波动与异常波动的区别

和建筑业的发展。除此之外,在国家政策与经济的带动下,与房地产相关的产业也能够取得很好的发展,有利于促进国民经济增长。

2 房地产经济与国民经济增长之间的关系

第一,房地产经济是阶段性产物。房地产经济是市场经济的一个阶段性产物,房地产经济增长在一定程度上决定着社会经济的发展。同时,房地产经济对国民经济增长存在正向刺激的作用。房地产经济是一个市场经济的阶段性产物,其中市场经济一般会受到供求关系的影响从而出现经济波动情况,若房地产经济增长较为缓慢,就表示这个时期的国民经济活力比较低,市场需求量也相对较低;若房地产经济增长比较快,则说明市场供求关系波动较大,这个时期的国民经济活力也比较高,市场需求量就会大大提高。由此可见,房地产经济与国民经济存在密切联系,良好的房地产经济能够促进国民经济发展,而且对基础产业经济增长具有一定的带动作用。房屋市场交易价格房价与市场租赁价格租金的比值称为租价比。而房价又是房地产价值的价格表现,其能够反映生产成本等多种影响因素对房地产供给的影响。房地产经济景气循环与中国国民经济周期之间具有密切联系。由于房地产周期受到国民经济波动的影响比较大,对此国民经济也是影响房地产经济景气一项重要因素。国民经济主要从供给与需求两个方面来影响房地产业的发展,国民经济的发展不仅能够创造对空间的需求,同时也为房地产投资领域创造了一定供给。另外,房地产经济发展可以在一定程度上增加就业机会,还能够带动其关联产业的快速发展。

相关资料证明,基于需求增长,如果只有已经开始建筑的房地产才能增加房地产存量。2004年底,我国房地产贷款余额达到了26306.3亿元,与上年同比增长了22.8%。但在2005年一季度房地产贷款余额就达到27650.6亿元,余额同比增长了25.7%,且增幅又比上年末提高了2.9个百分点。其中房地产经济波动与房地产经济周期波动存在不同,其区别主要为产生机制不同,房地产经济波动的发生是一种非理性的投机行为,房地产经济周期波动则是由房地产投资行为和理性投机行为;其次是表现特征和持续时间不同,房地产经济异常(下转270页)

(上接 81 页)波动大多未有规律性,而且扩张和收缩速度均较为猛烈,持续时间也相对较短。房地产经济周期波动则具有一定地规律性,其围绕长期呈规律性波动,扩张与收缩速度均比较温和,波动持续时间也更长^[1],如图 1。

3 新常态下房地产经济对中国国民经济增长的作用

第一,缓解城市就业压力。我国房地产产业属于一种劳动密集型的产业,容易吸取大量的劳动力,从业人数已出现了明显增加。根据不完全统计发现近十年以来,从事房地产行业的工作者已翻了将近 10 倍左右^[2]。目前从我国房地产经济现状来说,房地产经济中的建材加工与中介等也属于劳动密集型产业,同时房地产行业所需要的劳动力会涉及到不同等级的劳动力资源,如一线劳动者,管理人才以及销售人才等。由此可见,在我国国民经济建设过程中,房地产经济可以吸纳社会性人才,有利于保证就业稳定性。

第二,投资作用。投资指的是投资人将资本融入至项目建设中,并从项目中获取利益的行为。房地产建设项目内容较为繁多,甚至有时需要融合多个投资人资本进行。从房地产投资方面来说,投资则分为开发投资和置业投资,其中开发投资是指在房地产建设初期,应用科学算法计算项目预估经济收益,并将投资和收益情况比对,按照比对结果进行投资。房地产经济利润比较大,而且大部分投资人会进行开发投资,以此获得较大的经济利益。置业投资指的是房产交易、租赁及交换等投资行为。与开发投资相比来说,置业投资获取的经济利益有限,只有少数人群进行投资。但是上述两种投资均能够激发国民经济的活力,有利于使中国国民经济稳定增长。

第三,促进市场经济的发展。房地产经济与中国产业经济的进步是存在密切联系。近年来,房地产经济对促进中国产业起着带动作用。但是由于房地产行业的影响范围不断扩大,各种问题也逐渐增多,一旦房地产行业出现经济变动,就会降低中国国民经济增长速度。因此,需要规范化管理房地产行业的开发,同时借助相关经济、法条及政策方针避免

产生其他问题,保证房地产行业能够达到可持续的进步。

4 促进房地产经济发展的策略

第一,提高房地产经济发展的宏观调控。房地产经济的有序发展离不开相关政府部门的宏观调控。政府部门对其进行宏观调控主要是按照房地产经济市场发展情况,制定符合实际的调控方案。通过多方面调控手段,比如经济、行政手段对房地产经济的发展进行管控,有利于遏止房地产泡沫经济的发展。与城市居民相比来说,中国乡村居民对房地产经济的适应力比较低,而且其经济水平也并不能达到购买高标准住房的相关条件^[3]。要想解决好住房难的问题,需要按照居民的实际收入提供廉租房一级经济适用房等项目,完善房地产住房体系。

第二,完善行业监测系统。基于新常态下房地产经济对中国国民经济增长存在一定影响,因此需要密切监测其发展情况。而构建完善的行业检测系统显得十分重要。在新常态下进行房地产行业监测时,需要从多个方面进行考虑,避免以权谋私及高价售房等情况的发展。密切关注市场动态,不仅能够使房地产的经济发展的获取更多机会,也有利于促进在新常态下房地产经济的健康发展。

综上所述,基于新常态下房地产经济对国民经济增长存在重要作用,因此需要具备规范房地产经济发展的意识,各级政府也需及时采取宏观调控等措施,以规范房地产的经济发展的,促进国民经济增长。与此同时,也需要充分意识到其优势,不仅可以带动就业,刺激人群消费,而且其健康发展可以为中国经济发展带来许多好处。

参考文献

- [1]吕蕾.房地产经济管理问题及其措施的探讨[J].*经济学*,2020,3(4):1-2.
- [2]韩艳秀.房地产经济与市场经济发展的协调性[J].*经济学*,2019,2(02):26-27.
- [3]李言,毛丰付.生产技术、投资专有技术与经济波动 —— 基于包含房地产部门 DSGE 模型的模拟分析[J].*财贸研究*,2019,30(01):20-31.