

# 房地产业与国民经济互动效应略论

钟增国

(中国人民大学 经济学院,北京 100872)

**摘要:**房地产业与国民经济之间是相辅相成的,同时也是相互促进、相互制约的辩证关系,对两者的互动效应进行研究,能够更有效地对房地产行业进行引导,推动国民经济的持续稳定发展。基于此,就从这一视角展开了研究,在梳理和分析房地产业与国民经济互动效应的基础上,制定科学的互动发展策略,旨在更好地助推国民经济发展。

**关键词:**房地产业;国民经济;互动效应;发展策略

**【DOI】**10.12231/j.issn.1000-8772.2021.28.007

改革开放以来,我国房地产业的发展进入到了迅猛阶段中,成为国民经济增长中不可或缺的重要推动性产业,不管是房地产业的发展周期还是发展速度等,都与国民经济存在千丝万缕的关系,双方的互动效应日益显著。但双方的这种互动效应是否可以得到可持续性发展,能否取得协调发展的成效,是我国经济发展中必须要分析与思考的问题。对这一内容进行研究,关系到国家整体经济的发展成效,也关系到国民日常生活的稳定性,具有较大的现实意义。

## 1 房地产经济的概念与发展现状

### 1.1 房地产经济的概念

房地产经济是与房地产投资、开发、生产、消费等多环节有关的经济形式。其中房地产投资开发指的是房地产企业开展的与房屋建筑、配套建设、土地开发、购置等方面的经济活动。在房地产业发展中,房地产开发是起始点,房地产开发可以为房地产经济提供多种多样的房屋建筑物。而房地产生产活动则主要指与房地产有关联的中介、物业以及其他有关的生产活动等,在房地产业发展中,生产活动是重要环节。房地产消费活动指的是与房地产有关的各种类型的消费活动,包括房屋租赁、物业管理、房屋维修、中介服务等,这些活动都涉及到资金,牵扯到消费活动。可以说,房地产经济与民众生活存在众多关联,且房地产经济也在国家经济发展中发挥着强大的推动作用。

### 1.2 我国房地产经济的发展现状

房地产经济的发展涉及到多个环节的内容,其发展会带动诸多与之相关联产业的发展,也正是如此房地产行业成为带动我国国民经济发展的重要力量。为了推动房地产经济发展,要从政策上对房地产市场管理的体制进行简化和优化,以良好的政策体制带动行业的规范发展。且在房地产经济发展中对民众居住条件和居住环境也应当持续提升和优化,使居民生活水平、生活质量不断提升。不过我们也应当看到,房地产经济的发展也会产生诸多问题,例如房价不断提升、房地产泡沫严重等。房地产泡沫和房价的提升阻碍了房地产经济的发展,并对国民经济发展带来较大的阻碍,这体现出我国房地产经济的发展还需要得到持续引导和完善。为了促进房地产经济的稳定和健康发展,政府应当在房地产经济中不断提升宏观调控能力,详细研究和分析房地产市场的特性,并制定科学的房地产经济调控政策,以此科学有效地调控房地产经济。当前我国在这方面的研究还较为薄弱,政府在房地产经纪方面的宏观调控十分乏力,但随着这方面研究的不断深入,政府对房地产行业关注度的日益提升,对房地产经济的调控也会更为有效,会把握住更多的核心要点,

更好地对房地产经济进行管控,使其在国民经济发展中的作用更有效地彰显出来。

## 2 房地产业与国民经济之间的互动效应分析

从1998年我国取消福利分房以来,国家住房市场货币化的速度就日益加快,在新一轮住房制度的持续完善中,我国住宅建设市场化 and 住房消费货币化也取得了显著的进展,这在很大程度上推动了房地产业的发展,也使房地产行业在国民经济中的比重日益提升。与此同时,在我国城镇化不断加快的过程中,房地产行业也不断持续发展,逐渐成为国民经济中的重要部分,在整体国民经济发展中起到的是先导性、支柱性、基础性地位。

从本质来看,房地产行业与国民经济发展之间存在十分复杂的关系,一方面随着房地产业的快速发展,其能够助推我国国民经济的持续发展,另一方面房地产畸形发展也会导致国民经济发展陷入到恶性循环中,不利于国民经济整体发展水平的提升。此外,国民经济作为房地产行业发展的基础,其是否能够得到持续稳定发展,也会从整体层面对房地产行业带来影响。所以,深入全面地研究房地产业发展与国民经济的关系,对于双方的良性互动发展,提升协调发展的成效,具有十分重要的意义。

### 2.1 房地产与国民经济互动效应的路径

最初,国民经济需要经历一定时期的发展,积累足够的资本,才可以满足房地产行业的对资金的需求。在1978年我国开始实施改革开放,这在很大程度上促进了国家经济发展,为1998年住房消费货币制度的实施提供了良好的经济基础,因此从2000年之后,我国房地产市场得到了十分迅猛的发展。在国民经济不断发展的过程中,人均收入也不断提升,居民有更多的可支配收入,对住房也有了更高需求,加之经济增长的持续高涨,我国城镇化速度日益加快,房地产行业的需求不断被激发,这使得房地产有关的固定资产投资也持续增加。而在房地产行业不断发展的过程中,其上下游产业也出现了较快的发展速度,进一步带动了国家经济的增长,双方进入到良性循环过程中。

不过,我们也应当明白的是,房地产与国民经济之间的这种良性互动关系并非一成不变,如果房地产行业的资本超过某种限度,那么就会导致行业发展过热,房价大幅度提升,居民想要购买一套房子,需要付出诸多资金,从而会导致居民在其它行业中的投资以及消费等被降低,这也是我们所说的房地产挤出效应。在挤出效应的影响下,国民经济发展也会受到负面影响,导致其整体发展速度被减缓。且在这种挤出效应不断增加的过程中,国民GDP开始出现下滑的趋势,就业减少,居民能够用于支配的收入也会不断减少,支

付能力持续降低。而这又会反作用于房地产行业,使行业面临有效需求不足的问题,投资日益冷却、房价不断下跌,泡沫逐渐破裂。而随着房地产行业绩效的下滑,又会导致国民经济发展进入到另一个阶段中。由于我国有很大一部分居民买房都依赖银行借款,所以银行是最终的受害者,其会产生诸多坏账,面临着资金周转困难的局面,经济日益萧条,国民经济与房地产行业之间的恶性循环关系日益显现出来。而一旦房地产行业与国民经济长期陷入到这种恶性循环经,其对经济发展的打击是巨大的,所以当前虽然我国房地产行业与国民经济之间是处于良性循环过程中,但也应当通过科学的途径开展宏观调控,及时消除房地产行业过热的苗头。

从本质来看,21世纪以来,除受到2008年金融危机影响之外,我国房地产行业与国民经济的发展一直保持着这种良性互动关系。未来我们需要关注的是,应当如何对房地产行业开展宏观调控,对产业结构进行科学调整,以使其相互之间的这种良性循环关系得到保持。对这一问题进行研究,对于国民经济的持续发展和房地产行业的长远发展,都是十分有利的。

## 2.2 房地产与国民经济互动效应的表现

一是房地产行业的健康稳定发展能够带动国民经济的长远稳定发展。房地产行业属于一项综合性较强的行业,其兼容性以及涉及面较广,例如,涉及到建筑行业、设计行业、装修行业等,同时还涉及到大量资金的运作。如果房地产行业能够得到持续稳定发展,那么建筑行业、设计行业等这些行业就能够有更为健康的发展环境,从而能够取得更好的发展成效,最终为国民经济整体的发展带来助推力。

二是房地产行业的畸形发展会导致国民经济发展陷入到困境中。如上我们提到,房地产行业属于综合性较强的行业,其涉及到的范围较广,如果实践中房地产行业的发展存在畸形,例如存在严重的泡沫,那么还会导致国民经济发展“华而不实”,难以取得实实在在的成效,对于国家整体的发展带来不利影响。

三是国民经济的健康发展能够为房地产行业发展营造有利环境,助推房地产行业的进一步发展。房地产行业涉及到大量资金运作,其属于资本密集型行业,在实际房产开发中或者经营管理中需要投入诸多资金。因此只有在国民经济发展到某种水平之后,社会才可以集聚更多的资本,以更好地满足房地产行业在投资、开发等方面的资金需求。由此可见,国民经济是房地产行业发展的大环境,其只有得到健康良性发展,才能够为房地产行业营造良好的环境,使房地产行业在健康的环境中得到持续发展。

## 3 房地产业与国民经济良性互动的引导措施

### 3.1 进一步加强房地产宏观调控,严厉打击投机投资性房地产

为了推动房地产行业的持续良性发展,使其与国民经济之间保持协调的关系,政府要进一步加强房地产宏观调控,严厉打击投机投资性房地产。可以从税收政策或者货币政策上对房地产的持有成本进行提升,借助于高成本对投机、投资性房地产进行抑制,降低行业局部发热的情况,避免国内局部地区房地产持续发热与国民经济之间产生恶性循环。政府也可以有效实行房地产税收政策,对不同区域房地产业发展失衡的现象进行调整。例如,我国东部地区房地产市场较为活跃,存在过热的苗头,政府可以从税收上对东部地区提升力度,对其过热现象进行适当抑制。而对于西部地区而言,则可以针对于房地产行业实行税收减免政策,以此鼓励居民购房。

3.2 从土地政策方面规范政府行为,摒弃传统以业绩排官位的理念

土地政策是否恰当,也会影响房地产行业的发展,为了避免地方政府过于追求业绩,而对土地进行大卖的行为,政府可以出台有关的政策规范,对土地进行严格管控,将过去地方政府在土地政策中“大手大脚”式的习惯转变为“精细化打算”式的管理模式,以更好地促进土地利用率的提升。这一方面要求中央政府要做好官员考核的标准的完善,将官员考核与土地政策适当分离开来,另一方面还需要各地方政府不断优化思想观念,树立大局意识,站立在国家整体经济发展的大层面中对土地管理行为进行规范。

### 3.3 均衡国民经济各部分与房地产业的关系

众所周知,房地产业的挤出效应对很多行业发展带来限制,最终影响国民经济的良性发展。所以政府应当采取多种途径均衡国民经济各部门与房地产业的关系,适当管控房地产业在国民经济发展中的比重,避免房地产业对其它行业发展带来严重的挤出效应,将过去政府依靠房地产业发展来“救市”的观念改革掉,使国民经济中各行业发展与房地产行业相协调。例如,在对地方政府考核的过程中,分析房地产行业与其它各行业发展之间的比重,将这一比重作为重要的考核指标。

## 4 结论

房地产业与国民经济之间存在复杂的关系,通过引导房地产业的持续健康发展,能够为国民经济的长远发展带来有利作用,与此同时,通过对国民经济的有效引导,使国民经济在良性轨道上发展,还可以为房地产业发展营造较好的环境。因此这两者相互影响、相互促进,在实践中要辩证看待双方的关系。

## 参考文献

- [1]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):226-230+235.
- [2]张丽,翟光亮.新疆房地产业对经济增长的贡献研究[J].新疆财经,2017(01):40-49.
- [3]彭腾.房地产价格的收入分配效应及调控对策[J].价格月刊,2016(08):20-24.
- [4]胡晓菲,曹泽.中国房地产业与国民经济发展耦合协调性研究[J].安徽建筑大学学报,2016,24(03):108-114.
- [5]张洪,金杰,全诗凡.房地产投资、经济增长与空间效应——基于70个大中城市的空间面板数据实证研究[J].南开经济研究,2014(01):42-58.