

影响房地产经济发展的因素及解决策略

孙琰辉

(济南市平阴县自然资源局,山东 济南 250400)

摘要:为进一步促进房地产经济发展,下文对影响房地产经济发展的因素及解决策略进行研究。首先,阐述了房地产经济相关概述和房地产经济发展的重要性,然后,介绍了影响房地产经济发展的因素,最后,提出了不断优化和完善金融体系、注重政策方面的调控工作、不断优化和完善市场环境、优化房地产市场供应结构、把科技创新作为基础要求这几个解决策略,希望可以提供给相关人员一些参考。

关键词:房地产;经济发展;影响因素;解决策略

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2022.22.127

房地产经济,是我国国民经济支柱产业,对我国社会经济发展具有较为积极作用。实际上,房地产一部分是政策,一部分是金融,因此在评价房地产经济发展时不能仅仅单看某一方面,而是需要综合考虑国民经济稳定性和金融承受力。现阶段,我国房地产经济发展还不够理想,在该种情况下,想要促使房地产经济长期稳定发展,避免出现房地产经济泡沫,相关人员深入分析影响房地产经济发展因素,对其中的优劣势进行分析,制定针对性解决措施,有效管控潜在风险因素,进而有效规整房地产行业,促使房地产经济健康稳定发展。

1 房地产经济相关概述

房地产经济,主要是指以房地产开发、经营过程中发生的经济关系、市场行为为中心,是房地产行业生产行为与经济发展的结合^[1]。现如今,普遍认为房地产经济具有以下几个特点:第一,商品性。在目前市场经济条件下,房地产行业发展和经济市场之间存在紧密联系,在市场中房地产产品具有商品经济性质。第二,社会性。房地产开发,主要是提供给国民良好的居住环境,可以有效推动城市发展。房地产行业,属于具有较强社会性的生产部门,在很大程度上会对国家生产、人民生活造成影响。第三,公有性。我国房地产经济开发的土地是国家所有,因此建设的房屋具有公有性特点。

2 房地产经济发展的重要性

2.1 房地产经济是国民经济的重要组成部分

我国是人口大国,现阶段我国还正在不断发展,经济能力与水平还没有达到人有所居的情况。由于受到传统思想理念的影响,住房问题是当下我国大部分人面临的主要生活问题。根据相关调查显示,我国住房自有率已经达到了72%,虽然住房自有率相对较高,但是我国始终秉持着每个都要有居住的地方。加之,每年农村地区转移到城镇的农村劳动力较多,这些人的生活住房问题与完善住房需求问题时刻存在,不断推动着城市化水平的不断提升。从中可以看出,人们对住房需求是长时间且不间断

的。

2.2 房地产经济可以调节国民经济稳定发展

房地产经济稳定发展,可以在一定程度上解决我国劳动力过剩的问题,提升就业率。众所周知,我国人民生活经济的主要来源就是就业。并且,由于在我国国民经济中房地产领域占据非常重要的未知,给市场其他行业提供重要的基础条件和发展背景。房地产经济和我国国民经济之间协调稳定发展,在对房地产自身发展规模和发展速度进行考虑外,还需要了解目前我国国民经济发展水平和发展情况,保障供需协调^[2]。这里的供需协调,主要是指结合增大或减少新增房地产实际投放数量,结合刺激或限制房地产相关投资和消费需求,促使房地产供给总数和需求总数处于平衡状态。

3 影响房地产经济发展的因素

3.1 社会经济层面

在新时代背景下,对房地产经济发展造成影响的社会经济层面因素主要包括以下几个方面,第一,物价因素;第二,人们的收入水平;第三利率。在经济学层面上来讲,利率会直接影响到用户的消费行为;从成本层面上来讲,贷款利率会直接影响到房地产商的投资利益,进而影响房地产开发商的经济效益;从购买人员层面来讲,如果购买人员购买房子主要款项是银行贷款,那么贷款利率变化会直接影响到购买人员的欲望和需求^[3]。并且,房地产领域属于繁杂的建设项目,其中涉及很多因素,如建材价格、建设周期、人工成本等,这些因素都会直接影响到房地产建设成本,进而影响到房地产经济发展。从中可以看出,房地产经济与市场物价之间存在紧密联系。此外,人们收入水平高低也会直接影响到我国房地产经济发展,若人们收入水平较低,那么其理财意愿和理财观念会降低,进而导致房地产难以吸引人们购买,致使房地产经济陷入萧条状态。

3.2 社会环境层面

通常情况下,我国社会政治环境较为稳定,人们投资

意愿才会相对较大,进而促使房地产经济稳定发展。如果我国社会政治环境不稳定、不牢固,那么房地产经济也会出现较大波动。与此同时,不仅政治因素会影响到房地产经济发展,社会秩序也会影响到房地产经济发展。如果某地区频繁出现掠夺、偷盗、抢劫等问题是居民生活安全无法得到保障,那么对该地区的房地产购买欲望和需求也会降低,进而阻碍到房地产经济发展^[4]。此外,城镇化建设进程也是房地产经济发展的重要影响因素,若某区域正处于城镇化建设阶段,人们各种生产和各种活动都从农村转移到城镇中,人们对住房的购买需求变会有大幅度提升,随之房地产经济也会得到良好的发展。

3.3 市场需求层面

根据相关调查显示,影响房地产经济发展的另一个重要因素是市场需求,该因素对我国房地产经济发展的影响是多样性的,例如某城镇居民生活水平、家庭人口、家庭收入、购买习惯等,这些都会直接影响到社会市场需求。随着我国社会不断发展,居民对生活品质的要求也在不断上涨,居民消费理念也在发生改变,因此居民对住房环境要求也会随着城市化发展而不断提升。从中可以看出,我国房地产经济具有较为可观的未来发展前景^[5]。基于此,想要促使我国房地产经济稳定长远发展,需要结合我国相关政策,且适应现阶段发展各种需求,对自身资产进行不断拓宽,提升发展目标,对发展方向进行明确,不断优化居民居住环境。详细来讲,房地产经济发展需要和时代发展相匹配,但是不要随波逐流,而是需要把城市化发展作为主要目标,对人们住房需求的消费观念进行影响和引导,进而促进社会市场金融发展。

4 影响房地产经济发展因素的解决策略

4.1 不断优化和完善金融体系

我国房地产经济与社会金融市场之间存在紧密联系,房地产经济的发展非常容易受到社会金融波动的影响。因此,在房地产经济发展过程中,需要注重金融体系变革和创新。具体来讲,相关财政部门需要结合宏观调控,对各个商业银行信贷架构进行不断优化,对金融机构的各项贷款体系进行不断调整,注重完善和房地产经济具有密切联系的金融服务,如住房基金、个人申请各种住房贷款等^[6]。与此同时,我国商业银行需要注重提升自身的风险意识和防范意识,对个人信贷具体流程进行严格掌控,加强审核用户信用情况,注重提升自身财务管理能力和风险防范能力。并且,还需要加强贷款数额管理力度,进而有效解决房地产经济发展中资金不足的问题。此外,针对房地产贷款系统,可以对其具有的内涵进行扩充,对房地产经济发展渠道和金融路径进行拓宽,通过多样化的房地产贷款体制和不断优化的金融监督管理体系,有效减少房地产融资风险,促使我国我房地产行业长期稳定发展。

4.2 注重政策方面的调控工作

在新时代背景下,相关部门需要理性对房地产用地进行规划,并且需要树立大局观与全局意识,针对区域地块需要全面考虑各种因素,保证规划成熟性与完善性,且结合具体市政规划进行地块招标,进而保证房地产用地规划合理性、科学性。实际上,结合房地产经济给我国国民经济带来的影响,我国政府宏观调控房地产领域的力度始终相对较大,相关政策在某种程度上有效指引着房地产经济发展。我国政府在调整相关土地政策前,可以做好市场调研工作,对我国土地实际运用情况、房地产行业发展情况进行深入了解,以此为基础,对房地产领域的财政支出力度进行不断优化^[7]。与此同时,还可以注重了解不同市场状态,利用有效的宏观调控手段,限制房地产领域投资。例如,如果房地产经济出现较多经济泡沫,这时相关部门可以利用相对紧缩的对应投资策略,对房地产投资进行限制;反之,如果房地产经济发展处于停滞状态,那么相关部门可以利用一些激励政策措施,促使资本市场增加对房地产领域的投资。并且,土地开发和土地利用是目前房地产经济发展的基础,我国政府相关部门可以结合土地储备制度,真正的有效调控土地价格,进而全面控制房地产经济发展走向。此外,相关部门还可以不断优化土地收购储备制度,避免房地产开发企业垄断各种土地资源和土地面积。在该过程中,若想要避免房地产过度开发,需要结合目前市场情况,调整即存税费制度,例如减少流转税,提升不动产税等。

4.3 不断优化和完善市场环境

近几年,随着我国社会主义市场经济体系的确立,不仅有效提升了市场发展活力,也使得各个行业市场竞争变得越来越激烈,房地产行业也是如此。很多房地产开发企业为了可以拥有更多的市场份额、提升自身经济效益,利用了一些违规价值规律和错误行为。想要有效解决该问题,相关部门可以加强对房地产市场的监管力度,对市场准入体系进行不断优化。针对不具备经营管理资格的房地产企业,不允许其进入社会市场中^[8]。并且,需要严格遵守相关法律条款,采取科学正确的土地管理手段,有效减少对房地产经济发展产生的不利影响。相关部门在租赁和申请使用土地时,需要全面核查企业详细信息和具体用途,以防出现非法交易和非法使用行为。此外,相关部门需要创建完善的房地产信用体制,对房地产社会市场主体的一系列行为进行完善;结合舆论监督,保障房地产社会市场竞争公平性与公正性,减少不良土地开发行为和错误竞争行为。与此同时,相关部门还可以结合实际情况,不断优化和完善房地产具体信息体系,进而为社会市场信用体制实施提供可靠的技术支撑,还可以结合目前市场发展动向,收集和整合实时信息数据,以便与市场经济出现波动时可以及时有效应对减少经济损失。

4.4 优化房地产市场供应结构

根据相关调查显示,现阶段我国房地产开发普遍存在

一个问题,就是供求失衡,经济变化幅度相对较大,以至于消费者利益无法得到保障,居民购买情况很难维稳。因此,在实际工作中,相关部门需要对现有市场供需结构进行优化,通过保障住房体系,促使房地产经济稳定有序发展。详细来讲,可以从以下几个方面入手,做好调整 and 改革工作。首先,政府相关部门需要加强宏观调控力度,出台科学合理的规划政策,指引房地产市场稳定运行。在该过程中,相关部门需要对房地产市场主体进行改善,注重需求房的主导作用,在最大程度上对居民商品房需求进行满足,科学协调普通商品、经济适用房、高级公寓之间的比例问题,结合地区需求对经济适用房的供应情况进行调整。其次,针对廉租房、经济适用房的供给政策,需要进行完善,可以通过优惠条件、福利政策等,保障符合条件的居民权益。最后,可以简化办理制度,注重交易手续执行工作,注重合理建设二手房市场,促使房地产可以快速流通,对各类人群的住房需求问题进行满足。在该过程中还需要注重中低收入家庭的住房需求,通过政策对供需关系进行积极调控,尽可能缩减住房空置率,通过政府对房地产的调控和市场抓手,对房地产资源进行不断优化配置,双管齐下促使房地产经济长远发展。

4.5 把科技创新作为基础要求

在房地产经济发展过程中,科学技术的引入是必不可少的,特别是在现如今时代背景下,科学技术是社会发展的必然趋势,各个行业发展的关键因素都是在于科技创新,房地产行业也不例外。因此,在实际发展过程中,房地产企业在建设住房时,需要注重引入科技创新手段,对居住条件、生活条件、办公条件进行改善,还需要为城市美化做出贡献。在房屋建设中,房地产企业还需要尽可能利用先进科技手段、使用全新环保材料,以防过多的污染而影响到居民的健康。此外,房地产企业还可以适当引入新能源,这样不仅可以获得更多经济效益,还可以有效减少房屋建设对环境的不良影响,通过提升资源使用率,实现构建环保住房。此外,还需要注重协调好住房和交通信息等相关配套设施,提供给居民便捷的生活条件,把房地产行业逐渐和人类发展要求进行贴合。

5 结束语

总而言之,在新时代背景下,在房地产经济发展中注重影响因素和解决策略分析是非常重要的,不仅可以进一步促进房地产经济发展,还可以有效促进我国国民经济稳定发展。目前,我国房地产经济发展还存在一些问题,严重影响国民经济水平。基于此,在实际工作中,相关部门需要深入分析当下影响房地产经济发展的因素,且以此为基础,制定针对性解决措施,改变市场竞争观念,不断优化和完善房地产市场竞争体系和监管系统,注重提升房地产企业经营水平和管理能力,不断优化和完善金融体系,注重政策方面的调控工作,不断优化和完善市场环境,优化房地产市场供应结构,把科技创

新作为基础要求,进而有效促进房地产行业发展,促进现代城市化建设。

参考文献

- [1]王和平.影响房地产经济发展的因素及解决策略[J].营销界,2021(29):50-51.
- [2]张怀申.房地产经济发展的影响因素及改善策略[J].现代营销(经营版),2021(02):103-104.
- [3]陈玉婷.房地产经济的影响因素及发展策略分析[J].商讯,2019(19):127-128.
- [4]贺伟.房地产经济的影响因素及发展策略[J].住宅与房地产,2019(12):13.
- [5]周树彦.浅析房地产经济的影响因素及发展策略[J].居舍,2019(02):197.
- [6]袁帅.浅析房地产经济的影响因素及发展策略[J].民营科技,2018(10):157.
- [7]焦瑞.房地产经济的影响因素与发展策略分析[J].市场观察,2018(07):63.
- [8]马凌云.关于房地产经济的影响因素分析及发展策略探讨[J].现代经济信息,2017(03):352.

作者简介:孙琰辉(1976,7-),女,山东济南人,本科,中级经济师,研究方向:房地产经济与管理。