

房地产行业的发展前景及展望

濮 飞

(南京市江宁区不动产登记中心, 江苏 南京 210000)

摘要: 改革开放40年来, 中国房地产市场从萌芽、发展、变革到成熟, 逐步推动房地产行业向纵深发展, 实现高质量转型目标。党的十九大报告对房地产行业全新的定位, 需要房地产行业管理者、市场参与者共同努力, 在国家实行宏观调控政策常态化的背景下, 总体实现供需基本平衡, 结构基本合理, 房地产市场稳定发展态势。为此, 我国房地产行业应当审时度势, 认清当前房地产发展现状以及未来趋势的整体走向, 只有如此, 才能制定出有效的应对方案, 使我国房地产业持续、稳定、健康发展。

关键词: 房地产; 发展; 宏观调控

中图分类号: F299.23

文献标志码: A

文章编号: 1006-6012(2019)11-0014-01

房地产业在我国经济总量中仍然占有重要的地位和份额, 房地产业发展的好与坏与我国经济发展态势有着非常紧密的关联。从1978年我国实行改革开放国家战略以来, 在房地产业发展的近30年间, 我国房地产业随着国家产业政策的明确和支持, 取得了巨大的成就。回顾过去的30年, 房地产业不但极大地改善了人民群众的住房条件, 而且带动了50多个相关行业的发展。但成绩永远属于过去, 面对未来的中国房地产行业, 我们需要审时度势, 及时转变观念, 共同推进房地产业更好地前进, 掀开新的篇章。

1 我国房地产业发展现状

1.1 发展进程概述

我国房地产业从无到发展壮大, 大致经历了三个阶段: (1) 1988—1997年, 起步发展阶段。这个阶段随着我国土地使用制度改革、住房制度改革进入试点, 房地产业开始零星发展。(2) 1998—2008年, 快速发展阶段。1998年随着我国住房分配制度由实物分配向货币分配转变, 我国房地产业发展迎来历史性机遇, 进入了快速发展时期。(3) 2009至今, 稳定发展阶段。经过10年的快速发展期, 国家几轮宏观调控, 目前房地产业发展已进入成熟阶段, 市场交易量和价格维持相对合理的水平。

1.2 刚性需求描述

住房的刚性需求就是人们对住房的最基本需求, 年轻人想要在城市立足, 需要在城市购买人生的第一套住房。党的十八大以来, 随着我国经济发展不断转型和升级, 房地产业发展受到国家宏观调控政策的影响, 房地产市场逐步趋于理性和稳定。从全国大部分城市房地产发展现状看, 目前房地产市场的需求主要源于刚性需求, 这种需求来自消费者自身的最基本住房需求。2016年以来, 全国多个地方集中出台房地产宏观调控政策, 从现今房地产市场的需求结构看, 投机性需求已被排除出房地产市场, 投资性需求也没有了运作空间, 改善性需求仍然少部分存在。作为房地产市场的宏观管理部门, 已经将住房消费政策调整为支持和保护刚性需求, 遏制投资性需求, 打击投机性需求。作为房地产市场供应方房地产开发企业应准确把握市场最新动向, 着重分析刚性需求的特点,

及时顺应房地产市场变化, 提供质优价廉的住房产品。

1.3 房地产市场发展情况

经过多年的经济发展, 我国房地产市场发展比较完善, 既有针对中低收入人群的保障房, 又有针对较高收入人群的商品房, 形成了“居者有其屋”的多渠道供应体系, 体现了我国社会主义制度的优越性。目前我国房地产市场总体供应相对稳定, 市场成交量稳步增长, 房价保持稳中略有增长态势。我国房地产业的发展与土地供应市场密切相关, 虽然我国国土面积很大, 但人均可利用的土地却很少, 由此看来, 随着城市化进程的不断推进, 我国有限的土地资源将会变得越来越少。从长远来看, 一旦城市化进入平稳发展期, 我国房地产市场交易将会以存量房为主, 房地产业进入更加成熟阶段。

2 党的十九大报告对房地产行业未来发展的影响解读

2018年以后, 随着“因城施策”房地产市场调控政策不断深入, 房地产市场总体平稳。受新宏观管理政策的影响, 部分城市出现了新建商品住房与二手房量价双双萎缩。随着各地房地产市场对宏观政策的消化, 2019年上半年全国总体房地产市场销售状况均有回升, 但各个不同城市之间市场差异化明显。从长远上看, 目前“因城施策”是国家结合我国房地产行业特殊国情和现状所采取的阶段性措施, 同时也将结合房地产业发展进程的最新动态及时调整有关政策和手段, 确保我国房地产行业实现长期稳健发展。

2019—2020年前后为我国经济发展和转型的关键时期, 房地产市场也将出现新变化、新情况。国家已经明确不将房地产也作为拉动经济发展的主要手段, 各地方也要主动适应国家经济政策调整, 特别要改变过去依靠土地财政和房地产业发展进而带动地方总体经济发展的旧模式, 需要探索新的经济增长点, 完成经济转型和升级。房地产业随着我国城市化进程的持续推进也将步入成熟稳定期, 需要结合各个城市不同的产业特点、人口变动情况合理确定房地产业发展的规模和体量, 抓住城市发展新的机遇期, 创造房地产业发展的新希望。党

中央、国务院对“房住不炒”的清晰定位, 为我国未来房地产行业指明了方向, 房地产行业只有不断适应发展理念转变才能迎来更好地发展前景和机遇。

3 我国房地产业发展展望

3.1 一线城市

虽然我国城市房地产的发展不平衡, 但对于一线城市在未来的发展中仍存有上升空间。预计在大约10年期间内, 一线城市在未来因其各种资源优势, 及国家发展战略的原因, 比如大湾区建设、京津冀一体化、长江经济带等, 还有很大的上涨空间, 但属于严格控制价格上涨的地区。由此看来, 我国一线城市房地产市场在未来发展中比较乐观, 但在10年发展之后, 二三线城市会逐渐崛起, 使一些资源、人口流量发生部分的迁移, 部分一线城市的房地产价格也会随之下降。

3.2 二线城市

2017年至2018年下半年, 二线城市的房地产成交价格逐渐领涨, 涨幅达到了10.6%。从成交价格上看, 二线城市的房地产价格与三线城市交替上涨, 像宁波、杭州等城市, 其房价的同比增长量已达19%, 回暖迹象尤为明显。预计未来从成交量和房价上来看, 大多数二线城市的房地产市场成交量将会保持稳中增长, 而少数二线城市会跟随一线城市出现房价下跌的状况。

3.3 三、四线城市

部分三、四线城市在未来的房地产市场上涨的可能性也较大, 尤其像芜湖、柳州、盐城等地区, 近年来经济发展越发良好。在非城市群的四线城市中, 未来房价的上涨会与二线城市相差不多, 但也存在部分三、四线城市由于经济发展状况以及人口流动等因素的困扰, 会出现房价下跌的情况。

4 结束语

综上所述, 我国房地产行业已成为城市化建设的标志, 是不可或缺的重要组成部分, 虽然房地产业在未来的发展中, 一二线城市的房价较为稳定, 但是三四线城市房价仍需努力, 需要加强房地产市场监管与调控。同时, 政府要对一些房价下跌幅度较大的城市给予扶持, 如此一来, 方能实现房地产业的全面稳定、健康、持续发展。