

中国房地产行业经济发展现状与前景分析

谢百威, 余隆昌, 洪仁杰

(韩国嘉泉大学, 韩国 京畿道 13120)

摘要: 作为重要经济支柱的房地产经济在我国社会发展中, 发挥的作用不容忽视, 显著推动社会经济发展的同时提高了人们的生活水平。因法律法规有待完善、国家监管不到位, 房地产行业发展曾出现趋于失控的情况, 一定程度上影响了整个国家经济发展。尽管中国各级政府持续加大宏观调控力度并深化推行供给侧结构性改革, 稳定房地产业发展, 但依旧暴露出些许问题。文章从中国房地产行业经济发展特点出发, 逐一阐述其发展现状、影响因素、应对策略及发展前景, 以期为中国房地产行业经济稳定和健康发展提供助力, 从而推动中国经济的可持续发展。

关键词: 房地产行业; 经济发展现状; 国民经济

中图分类号: F299.23

文献标识码: A

文章编号: 1005-6432(2023)11-0059-04

DOI: 10.13939/j.cnki.zgsc.2023.11.059

通过对比全球房价得知, 中国个别地区的房价仍较高, 而房价过高会给人民安居乐业带来一定的影响, 国家始终未中断合理解决方案的探索, 希望对房价加以控制的同时化解房地产行业中不理性的购买与不均衡的供需关系等问题。在政府相关政策措施的控制下, 房价整体呈现出趋于平稳回落的态势, 但工资无法担负房价的群体依旧诸多, 如何进一步调控房产价格、避免房地产行业及其他行业利益经济受损, 是当前政府及人民群众依旧高度重视的热点话题。

1 中国房地产行业经济发展特点

房地产商品包含耐用消费品和资本物品的特性, 而这也是对房地产行业经济发展构成影响的主要因素。属于资本物品的房地产商品, 近似其他品类的金融资本, 被人们作为投机对象的可能性极高^[1]。

同时, 房地产商品尽管近似部分金融资本, 但也存在一定的差异, 具体表现在: 房地产商品的使用功能是其主要价值的体现, 具备耐用消费品特性, 其价格区间范围也因这一特性的存在受到限制, 波动变化仅限在一定范围内。通过对消费者能接受的购买能力范围的控制, 一定程度上限制经济发展。

此外, 设计、朝向、户型等因素也会给房地产商品带来一定的影响。因为, 此方面有一定差异的缘故, 相应的会影响房地产经济发展。

2 中国房地产行业经济发展现状

2.1 经济增长速度快

中国房地产行业尽管没有经历过长时间的发展, 却呈现出相对迅猛的发展速度, 且其发展中带给中国

经济增长的影响不可忽视。当前, 中国各城市中的房地产行业趋于饱和, 城市居民有关房地产的需求量持续减小, 行业管理人员对此也形成了较为深刻的认知, 逐步向乡村转移发展重点, 致力发展乡镇房地产行业。发展迅猛的城镇房地产行业能够加快城镇经济发展速度, 提高居民生活质量^[2]。但是, 城乡中的房地产行业迅速发展后, 会导致城镇间房产过剩, 即便政府再调控房地产行业价格, 银行调整利率也无法挽回冷清的市场。

2.2 优化群众生活质量

快速发展的经济带给群众更优质的生活, 而群众住房问题与其生活质量间有着密切关系。城市持续增加的人口数量, 中国房产刚需数量持续提升, 通过积极建设地产行业, 能够有效化解民众住房问题, 为其生活质量提供保障的同时, 助力社会稳定发展。

同时, 在对比分析群众生活质量后得知, 收入较稳定的群众一般拥有个人住房, 且维持安居乐业状态, 证实房地产行业的发展能助力群众生活质量的提升。

2.3 房价涨幅速度过快

属刚需房地产行业能够取得民众的信心, 多数群众面对通货膨胀时都会采取购买房产的方式进行抵御, 这样大幅加快了房价涨幅速度, 甚至开盘当日被一抢而空的情况出现在部分地区, 个别房地产企业出售房产时引入摇号选房的方式。过于旺盛的房产需求, 导致房地产企业完全掌握了主动权, 不合理的房产涨幅现象因此产生, 甚至有漫天要价的情形出现在二手房市场。同时, 房地产行业能够产生可观的利润, 尽管商品房数量处于不断增加的态势, 但却有不均衡现象出现在保障性等一类的住房中, 低收入人群

在个人住房获取方面面临巨大挑战, 房地产行业的完善也因此受到影响。

2.4 房产消耗大量资源

我国属农业大国, 地广物博且人口众多, 在发展农业时有着大量土地使用的的需求, 开发房地产时的土地需求更多, 部分偏远地区在房地产行业开发中并不太适用, 但部分唯利是图的房地产开发商为了增加自身收入, 会强行占用大量农村土地, 从而逐步消耗我国大量资源。农村被占用土地后, 会导致农作物受破坏^[3]。

同时, 房地产开发中会使用大量沙子, 但沙子数量本身就有限, 为了满足需求会陆续挖坑, 从而破坏环境资源, 长久如此会消耗大量的资源, 进而影响人们的日常生活。

2.5 影响宏观经济

有大量资本聚集的房地产行业, 人们在购房时主要采取现金和抵押贷款两种方式, 而现阶段部分房产的购置中涉及百万乃至千万的耗资, 选择银行贷款的人数逐步增多。中国现有土地资源并不多, 资金凸显出较大的作用, 个别房地产企业具备雄厚的资金实力, 相应的也会拥有更多发展空间。近年来, 中国宽松货币政策的实行, 增多了发行货币数量, 房地产行业因此实现大量资本的累积, 充足的资金流促进了房地产价格的进一步增加。房地产开发商及消费者都有着较强的资金依赖性, 通常而言房地产行业稳定发展时, 银行会有充足的资金提供, 助力房地产业发展; 而消费者采取按揭付款的方式购买房产, 能够妥善周转资金, 并为行业发展提供助力。但是, 在房地产行业出现产量过剩的情况, 会有不良经济发展现象, 严重阻碍房地产行业后续发展, 且银行也会有诸多坏账死账, 导致宏观经济可持续发展受影响。现阶段, 投资者开发商加大投资行为规模后, 相应的会增加房地产资本需求, 然而由于市场监管中有些许漏洞或欠缺力度, 房地产市场经济中大量资金的流入看似能为发展提供动力, 实际上却会导致房地产市场陷入更严重的经济危机中。同时, 房地产行业经济的过多膨胀, 会影响改变市场资源配置方式甚至效率, 误导消费者, 造成其对当前经济形势认识不清, 盲目购买, 最终房地产市场平衡稳定状态被破坏。

3 影响中国房地产行业经济发展的因素

3.1 土地资源有限且利用不合理

房地产现阶段呈现出高速发展的态势, 但土地资源稀缺的问题却始终无法规避。国家工业化、城市化发展迅猛, 城市建设中不断增加用地需求量, 城市、

商业用地占用了大量农村土地。多数人为了子女上学问题或谋求更好的发展陆续向城市迁移、定居, 导致城镇人口持续增加, 而城市可用土地资源供应量增加与城市人口增加间不成正比。城市中涌入的大量人口, 引起了住房方面的问题, 出现供不应求的现象, 导致房地产商品价格剧增。同时, 市场经济也会带给房地产行业一定的影响, 为了促进供需平衡, 就应当达成较弹性化的供应与需求^[4]。

然而, 因土地资源减少的缘故, 可供房地产的数量减少, 不仅会大幅增加土地资源成本, 且会影响土地资源供需平衡性, 急剧提高房地产价格, 稍有不慎就会影响经济发展的科学性。

3.2 房地产预期缺乏科学合理性

投资者投机驱动, 是房地产经济发展的另一影响要素。投资者预判房地产未来价格上涨, 此类预期缺乏科学性和合理性, 造成投资者投入资产价格与房地产价格严重不符。

同时, 因土地资源稀缺的缘故, 加上城市人口持续增加, 预期房地产价格势必会上涨并获取大量收益, 成为投资者或消费者参与房地产购置的主要引导因素。然而, 因房地产价格预期出错, 投资者在不可再生的仅有土地资源中投入大量资金, 土地资源及房地产价格始终维持较高水平甚至会有上涨的趋势, 部分投资者开放式能够谋取可观的利润, 此时会有更多投资者被吸引并参与投资, 如此循环后自然会形成更严峻的局面。土地资源稀缺, 带动房地产价格的上升, 当与人们购买能力拉开距离后, 出现产能过剩现象的可能性急剧增高。

3.3 投资者过多投资资本

投资者过剩的投资资金, 同样会对房地产行业经济发展构成影响。立足于某种角度, 投资者过剩的资金会导致房地产行业发展的持续性和稳定性受影响, 资本本身逐利性和流动性变强, 投资者投入大量资金的原因在于谋取更多利益。中国社会主义制度下, 紧缩或宽松的货币政策难免会影响市场经济, 较为宽松的货币政策背景下, 会有大量投机资本出现在市场经济中, 且能向其他地区随意流动, 不利于房地产市场经济发展。现阶段, 中国国民经济水平相比以往实现巨大的提升, 人们拥有了更强的购买力, 而住房具备投资和消费两种特征, 越来越多的住房购买人员会导致市场中产生供不应求的供求关系, 进而增长房地产价格^[5]。

同时, 作为日常生活中不可或缺的住房, 近年来部分地方的价格始终居高不下甚至有继续上升的态势, 投资者在房地产行业也会继续追加大量资本。兼

容并举实体经济和虚拟经济的房地产行业,自然会被投资者开放式地作为发生投机行为的主要目标之一,投资资本过多难免会引起房地产产量过剩的情况。

3.4 其他影响因素

作为资金密集型行业的房地产,各个地产税运作中几乎都存在高负债高杠杆的情况,普遍面临着一系列隐性债务。一旦房地产企业出现债务困局,就会产生延期交房或房屋质量变差等问题,导致购买期房的群众面临烂尾的情况。

同时,银行利率上调,信贷金额降低,房地产行业资金总量降低。房地产行业资金总量比商品对资金需要的程度更低时,房地产开发企业、商品房购房者作为资金需求者,在开发、投资和消费房地产商品方面会持续下降。受消费心理、房地产消费关联性等因素的影响,可能会引起有效需求者观望从而持续降低房地产价格,此时会不断降低交易量,最终引起积压房地产商品及严重空置的现象。此外,公摊面积的影响,尽管中国香港特区已禁止实施公摊,但国内却仍未中断,甚至有少数房地产商品不断增大公摊面积,这也构成了不可忽视的影响。

4 引领中国房地产行业经济良性发展的策略

4.1 金融业服务重点向居民消费转移

房地产行业密切关联着金融业和银行业,银行信贷资金中房地产信贷资金发挥的作用不可忽视。作为不动产的房地产,具备较大的价值与保值增值潜力,故而各个金融机构在房地产行业开发建设及消费中都愿意提供贷款服务。房地产行业越密切的关联金融业,也会给金融稳定带来更大的影响。

对此,金融理应终结此类模式,控制为房地产开发式提供的贷款额度,同时确定居民消费为金融服务重点内容。中国住房公积金制度中,政府在金融服务金额控制的前提下提供给开发商贷款服务,可减少金融业开发商大量住房抵押的问题,并收回开发商持有的贷款本金。居民信贷业务能在金融业及商业银行中适用,房地产大量抵押贷款始终会对其构成制约,但也能够增加居民的信贷,从而降低房地产风险,保障房地产金融的安全性。但是,金融部门利益难免会遭受影响,此时有必要探索能有效规避其损失的策略手段。

4.2 突出多层次、全方位的房地产金融

中国房地产行业发展中,有必要落实多层次、全方位金融服务市场体系的建立,为其发展的健康持续性提供保障。在以往信贷市场间接融资的基础上,通过资本市场的建立推行直接融资。同时,在一级市场

直接融资服务的基础上,通过用于分担一级市场风险的二级市场的建立,即可使住房贷款期限错配及资本流动性问题得到有效解决。此外,要注重房地产行业市场交易环境的优化与改善,积极建设市场交易系统,为信贷、担保、保险、房地产评估与中介等金融服务市场体系提供必要的支持,引领房地产金融服务市场实现有序发展。值得一提的是,作为建筑业关键组成之一的房地产业,其发展与建筑业繁荣存在一定的关联。住房建设中,建筑材料属于基本物质基础,通过产业化发展住宅,会面向建筑材料品种、规格、质量及数量提出不同于以往的要求,要想使该要求得到满足,建材行业技术改造及设备技术更新势在必行,且要注重产业与产品结构的调整,注重建材生产技术与管理水平提高以及技术含量及产品质量的提升。

4.3 积极完善房地产市场发展

政府理应对房地产经济中的税收予以更高的重视,通过整理各种税收政策关系,以中国房地产行业当前的发展情况为依据,推行科学可行的税收政策,依托政策促进政府宏观调控作用与价值的充分发挥^[6]。同时,政府可从政府管制及市场决定入手,适当干预、影响土地价格。当出现房地产市场过热的情形时,政府可采取对土地供应减少的方式对这一现象加以控制;房地产市场疲软时,可从土地供应量增加方面入手,提高房地产业发展速度。此外,政府可从实际情况入手,通过产业规划政策的优化制定与推行,促进房地产市场发展目的的实现。

4.4 引领房地产企业多元化发展

首先,房地产领域中,有部分龙头企业近年来推出物业并落实配套商业设施的建立。尽管初期不会有巨额收益产生,但物业却是能够配套企业建立的住宅小区服务的关键,能为管理提供便利,并与业务保持更好地沟通,确保发展方向与用户需求保持一致。商业设施方面,电影院、公园及商场等休闲娱乐场所,为居民打造了能满足其生活需求的活动场所。其次,住房出租将成为今后的大趋势。当前,现代青年逐步改变了自身观念,面对居高不下的房价,尤其是一二线城市中,选择租赁房屋的人群数量远超买房的人群,尤其是刚走出大学校园迈入社会的毕业生,或部分游客、白领上班族等,相比现有每月工资在偿还贷款会消耗绝大部分的“房奴”而言,他们采取租赁房屋的途径就会有不同环境的体验,能从一个地方生活的局限中走出来,并探索与自身相适应的地方居住。大数据时代背景下,通过系统化管理模式的配套及自主化租房模式的推行,能为用户提供舒适、快捷

且方便的居住服务,让青年一代先住房再购房。

4.5 加强期房控制,加大刚需和改善需求信贷支持

第一,由政府住建部门制定规定,期房销售购房者一开始只要付出总价的 10%~30% 的预售资金(定金),由银行专用监管账户或由住建部门主管的第三方担保机构负责预售资金的保管,房地产商不得动用,买房人也不能轻易毁约。最终在期房建设完工收房时,五证齐全、房子验收合格后,购房者才付全款或者银行才放贷。

第二,按照地区有步骤地逐步取消期房制度。支持合理自住需求,坚决遏制投机炒房,保持房地产市场稳定;同时尽快推动全国房地产税试点落地;城市的拍卖地价要合理,要限最高价。

同时,中央可结合人口政策,研究调整二孩、三孩家庭的住房信贷政策,针对不同家庭设定差异化首付比例,根据生孩数量适度调整;地方可结合人才政策,除了给予住房补贴外,在人才住房信贷政策方面也做出调整,如给予高层次人才专项贷款支持、降低人才购房的首付比例等。

5 中国房地产行业经济发展前景

5.1 加大宏观调控力度

国家持续深入的进行供给侧结构性改革背景下,加之稳定房地产供给与需求的市场指导方针的推出,各地政府配合国家深化实施指导方针推出了一系列调控政策。同时,中央政府 2020 年提出坚持发展“因城施策,住房不炒”政策。由于不同地区间呈现出差异较大的发展水平,倘若国家统一实行单种调控政策,很难取得预期的理想成果^[7]。

基于此,国家当前倡导全国不同地区遵循因地制宜原则,以本地发展状况为根据做好宏观调控政策的制定和实施,今后可能会向统一宏观调控政策逐步过渡转换。这就不难发现,短时间内各地区会进一步加大差异化调控力度,引领本地区房地产行业实现趋于理性的发展,实现各类风险的有效规避。

5.2 房产价格日渐稳定

快速发展的房地产尽管带给人们更优质的生活,且能助力国家经济发展,然而持续上涨的房价导致诸多购房者无法购买房产,特别是部分一二线城市中房价久居不下,工薪阶层收入人群面临着极为庞大的购房压力,人们生活水平及消费能力因此下降,且带给国家经济发展一定的制约影响。政府对房价居高不下的危害已形成深刻全面的认知和意识,相关部门各类政策的陆续出台及针对房价提出各类控制措施,在国家及政府的调控下,房地产今

后自然会呈现出更成熟的发展态势,房价将趋于稳定并逐步回归正常范围。

5.3 房地产行业保障贫困人群力度持续加大

炒房团、恶性囤积等现象的产生,影响了房地产行业有序、健康发展。国家通过积极调查个人房产数量,并在一系列贷款规则的运用下对个体囤积加以限制。

现阶段,中国围绕地产税开展持续深入的研究,期望结合地产税对房产供不应求的现象加以解决,引导人民购买欲望趋于合理化。在完善和创新地产税的基础上,能为有效统一市场与地产行业提供助力,加快经济发展速度,并从住房方面为贫困人群提供必要的保障,如廉租房及经济适用房等,可使低收入人群住房问题得到有效处理。

6 结语

综上所述,房地产行业经济密切关联着人们日常生活与国家经济发展的健康有序和稳定。要想保证房地产行业经济能使人们住房需求得到有效满足,国家理应在宏观调控方面加大力度,全面整顿行业市场。

同时,行业本身理应积极做好相应的整顿调整工作,以国家政策法规为依据对发展路径加以优化,在一系列措施的运用下严格管理房地产经济。通过合理规划建设用地,促进政府经济职能的进一步发挥,并联合市场发展情况做好针对性调控措施的制定与实施,全方位保障房地产行业经济的有序发展,从而为国民经济发展的长效和稳定提供助力。

参考文献:

- [1] 张怀申. 中国房地产行业经济发展现状及前景研究 [J]. 中小企业管理与科技, 2021 (2): 36-37.
- [2] 孙斌. 我国房地产经济发展现状分析 [J]. 中国房地产业, 2020 (2): 274.
- [3] 张毅. 浅析房地产行业的发展现状及未来 [J]. 北方经贸, 2019 (2): 133-134.
- [4] 李强, 张志. 我国房地产经济发展现状及其未来发展趋势 [J]. 中国房地产业, 2019 (6): 35.
- [5] 程哲飞. 浅析国内房地产行业的发展现状及未来趋势 [J]. 中国宽带, 2020 (11): 101.
- [6] 王磊. 我国房地产业经济发展现状分析 [J]. 中国民商, 2021 (6): 3, 5.
- [7] 蒋辉. 我国房地产经济发展现状及发展趋势分析 [J]. 百科论坛电子杂志, 2019 (9): 794-795.

【作者简介】谢百威(1999—),男,汉族,湖北天门人,就读于韩国嘉泉大学,研究方向:商业。