

市场经济条件下房地产经济的可持续发展研究

杜新玲

中交一公局集团有限公司

DOI:10.12238/ej.v8i9.2918

[摘要] 房地产经济作为国民经济的重要支柱,在市场经济体制下,房地产经济的可持续发展不仅关系到经济稳定增长,更与民生保障、资源利用和生态环境保护密切相关。文章立足于房地产经济的发展现状与核心矛盾,构建涵盖经济效率、社会公平、生态环保三个维度的评价指标体系,在此基础上,深入探讨制约可持续发展的土地、金融、技术等因素,并从机制优化、体系构建、技术转型和监管完善四个层面提出实现路径,为推动房地产经济高质量发展提供理论与实践参考。

[关键词] 市场经济; 房地产经济; 可持续发展; 评价指标; 实现路径

中图分类号: F713.5 文献标识码: A

Research on the Sustainable Development of Real Estate Economy under the Market Economy Condition

Xinling Du

China Communications First Bureau Group Co.

[Abstract] As an important pillar of the national economy, under the market economy system, the sustainable development of the real estate economy is not only related to the stable economic growth, but also closely related to people's livelihood security, resource utilization and ecological environment protection. Based on the development status and core contradiction of real estate economy, this paper constructs an evaluation index system covering three dimensions: economic efficiency, social equity and ecological environment protection. On this basis, it deeply discusses the factors that restrict sustainable development, such as land, finance and technology, and puts forward the realization path from four aspects: mechanism optimization, system construction, technological transformation and supervision improvement, which provides theoretical and practical reference for promoting the high-quality development of real estate economy.

[Key words] market economy; Real estate economy; Sustainable development; Evaluation index; Realization path

引言

随着我国市场经济体制的不断完善,房地产经济的产业链长、关联度高,已成为稳定就业、拉动投资、促进消费、稳定就业的关键领域,对钢铁、建材、家电等上下游产业具有显著带动作用,在国民经济中的占比长期保持在重要水平。然而,近年来房地产市场出现的供需失衡、资源浪费、金融风险积聚等问题,暴露出传统发展模式的不可持续性。在此背景下,探讨市场经济条件下房地产经济的可持续发展路径,对于优化国民经济结构、实现共同富裕目标具有重要意义。

1 市场经济下房地产经济的发展现状与核心矛盾

1.1 发展现状

从市场规模来看,近五年全国商品房受政策调控与市场预期的影响,销售面积呈现波动调整态势,年度间存在一定差异,但整

体保持在15亿至18亿平方米区间;随着房价的变化,销售额也呈现阶梯式增长,反映出房地产市场仍具有较强的经济拉动作用。进一步分析其与GDP增速的关联性可见,房地产开发投资增速与GDP增速呈现显著正相关,当房地产投资保持合理增长时,能有效带动相关产业发展,反之则可能对经济增长形成拖累^[1]。

在结构特征方面,不同能级城市的市场分化明显。一线城市因人口持续流入、资源集中度高,商品住房供需基本平衡,价格保持相对稳定;新一线城市凭借产业升级与城市扩容,住房需求稳步增长,但部分区域出现供给过剩现象;三、四线城市则因人口外流与前期过度开发,存在一定库存压力。从物业类型看,住宅地产占比始终保持在70%以上,是市场主力;商业地产受电商冲击与消费模式转变影响,空置率较高;工业地产尤其是生物医药、智能制造等新兴产业园区需求旺盛,占比逐年提升。

从资本属性而言, 房地产开发投资占固定资产投资的比重长期维持在20%左右, 是固定资产投资的重要组成部分。金融机构房地产贷款规模持续扩大, 其中按揭贷款占比超过60%, 开发贷款占比约30%, 贷款期限以中长期为主, 反映出房地产市场与金融系统的深度绑定。

1.2 核心矛盾

当前房地产市场现状, 供需错配问题较为突出。一方面, 保障性住房供给不足, 部分中低收入群体住房困难问题尚未得到根本解决, 尤其是在人口密集的大城市, 保障性住房覆盖率与实际需求存在差距; 另一方面, 部分城市商品住房库存积压, 尤其是户型不合理、配套不完善的项目, 去化压力较大, 形成资源闲置^[2]。

同时, 资源约束日益凸显。土地资源集约利用不足, 部分城市存在“摊大饼”式扩张, 土地利用效率偏低; 再加上建筑行业作为高耗能领域, 其能耗占社会总能耗的比例较高, 建材生产、施工建造及运行维护过程中产生的碳排放, 与“双碳”目标存在一定冲突^[3]。

此外, 市场波动风险不容忽视。短期内, 受投机资本涌入、政策预期变化等因素影响, 部分城市房价出现过快上涨, 脱离居民实际购买力; 长期来看, 居民杠杆率攀升导致偿付能力不足, 一旦市场预期逆转, 可能引发连锁反应, 对金融系统稳定性构成威胁。

2 房地产经济可持续发展的评价指标体系

2.1 指标设计原则

应遵循系统性、可量化、动态性原则, 合理设定指标体系, 科学、全面评价房地产经济的可持续发展水平。其中, 系统性原则要求指标体系涵盖经济、社会、生态等多个维度, 全面反映房地产经济发展的质量; 可量化原则要求各项指标具有明确的计算方法和可靠的数据来源, 确保评价结果客观、可比; 动态性原则要求指标体系能够根据房地产经济的发展阶段和外部环境的变化进行调整, 以适应不同时期的评价需求。基于这些原则, 构建了包含经济效率、社会公平、生态环保三个核心维度的评价指标体系。

2.2 具体指标说明

为实现对房地产经济可持续发展的量化评价, 需综合考量各维度的核心指标, 详情如表1所示:

表1 房地产经济可持续发展评价指标体系

评价维度	核心指标	计算方法	参考标准
经济效率	房地产投资回报率	$(\text{年度净利润} / \text{总投资}) \times 100\%$	与社会平均投资回报率的偏离度 $\leq 5\%$
经济效率	商品房去化周期	$\text{当期库存面积} / \text{近12个月平均销售面积}$	合理区间为12-18个月
社会公平	保障性住房覆盖率	$\text{保障性住房套数} / \text{总住房套数}$	常住人口人均保障面积 $\geq 15 \text{ m}^2$
社会公平	房价收入比	$\text{商品住宅均价} \times 90 \text{ m}^2 / \text{家庭年均可支配收入}$	合理区间为6-9倍
生态环保	绿色建筑占比	$\text{绿色建筑竣工面积} / \text{总竣工面积}$	年度增长不低于5个百分点
生态环保	建筑废弃物资源化	$\text{再利用废弃物量} / \text{总产生量}$	不低于70%

在该指标体系中, 经济效率指标主要反映房地产市场的健康程度和资源配置效率, 房地产投资回报率体现了房地产投资的收益水平, 商品房去化周期反映了市场的供需平衡状况; 社会公平指标关注住房保障和居民住房负担情况, 保障性住房覆盖率衡量了住房保障的普及程度, 房价收入比则反映了居民对住房的购买能力; 生态环保指标侧重于房地产开发对环境的影响, 绿色建筑占比体现了房地产行业的绿色发展水平, 建筑废弃物资源化率反映了资源的循环利用程度^[4]。这三个维度的指标相互关联、相互制约, 共同构成了房地产经济可持续发展的评价框架。

3 可持续发展的制约因素分析

3.1 土地资源配置失衡

土地资源配置中的结构性问题, 阻碍了房地产经济的可持续发展。在城市更新过程中, 大量旧厂区、城中村土地处于闲置状态, 而城市新增建设用地却十分紧张, 存量土地盘活效率低下。同时, 划拨土地与出让土地之间的转换缺乏规范、健全的机制, 导致土地资源无法实现高效流动和优化配置。此外, 地方政府对土地财政的依赖较强, 为了弥补财政缺口, 部分地区通过扩大土地出让规模来增加收入, 这一行为不仅加剧了新增建设用地与耕地保护之间的矛盾, 也不利于土地资源的长期可持续利用, 对房地产经济的稳定发展造成了负面影响。

3.2 金融风险传导隐患

房地产金融风险的积聚成为了影响房地产经济可持续发展的潜在威胁。个别房地产企业长期依赖高杠杆模式进行扩张, 在债务结构中, 短期负债占比过高, 与项目开发周期不匹配, 使得企业面临较大的流动性风险。金融机构的房地产贷款集中度较高, 一旦房地产市场出现下行趋势, 不良贷款率可能上升, 风险通过信贷渠道传导至整个金融系统, 影响金融稳定。另外, 影子银行资金通过信托、理财等渠道违规流入房地产市场, 进一步加剧了市场的投机性, 推高了房价, 同时也增加了金融风险监管的难度, 对房地产经济的健康发展构成挑战。

3.3 技术创新应用滞后

除了上述影响因素外, 房地产经济的可持续发展还受技术创新与产业转型步伐缓慢的影响。装配式建筑具有施工效率高、能耗低、质量稳定等优势, 是建筑工业化的重要发展方向, 但目前其普及率仍然较低, 传统的现浇施工模式仍占据主导地位, 导致建筑质量参差不齐, 能耗居高不下。BIM技术(建筑信息模型)在房地产项目的设计、施工、运维全周期中的应用不足, 未能充分发挥其在提高项目管理效率、降低成本方面的作用。在智慧社区建设中, 各系统之间存在严重的数据壁垒, 信息无法实现有效共享, 物业管理的数字化、智能化水平较低, 难以满足居民对高品质生活的需求, 也影响了房地产产品的附加值和竞争力。

4 可持续发展的实现路径

4.1 优化土地供给机制

为实现房地产经济可持续发展, 优化土地供给机制是关键。对此, 应建立城乡统一的建设用地市场, 打破土地二元结构, 允

许农村集体经营性建设用地入市交易,拓宽城市建设用地的来源渠道,提高土地资源的配置效率。推行“带方案”出让模式,在土地出让前完成规划设计、方案审批等前期工作,缩短项目开发周期,加快土地的开发利用进度^[5]。对于工业用地,推广弹性出让制度,根据产业生命周期灵活设定土地出让年限,避免土地长期闲置,同时通过提高容积率、鼓励混合用地等方式,提升土地的集约利用水平,实现土地资源的高效配置。

4.2 构建多元化金融体系

构建多元化的金融体系,为房地产经济的可持续发展提供有力的资金支持。大力发展房地产投资信托基金(REITs),支持房地产企业通过资产证券化盘活存量资产,降低对银行贷款的依赖,优化企业的债务结构,分散金融风险。同时,建立个人住房贷款风险分级机制,根据借款人的信用记录、收入稳定性等因素,差异化设定首付比例和贷款利率,既抑制投机性购房需求,又保障居民的合理住房需求。此外,加强金融监管,严厉打击影子银行资金违规流入房地产市场的行为,规范房地产金融市场秩序,防范金融风险跨领域传导,维护金融稳定。

4.3 推动技术迭代与产业转型

推动技术迭代与产业转型,是提升房地产经济可持续发展能力的重要保障。对此,应在新建住宅项目建造中,全面推广应用装配式建筑技术,明确预制率不低于30%,通过标准化设计、工业化生产,降低建筑能耗,提高建筑施工效率,强化工程质量。同时,加快BIM技术在房地产开发全周期的应用,实现设计、施工、运维的数据共享与协同管理,提升项目管理效率,降低成本。此外,推动智慧社区建设,整合安防、物业、能源管理等系统,利用大数据、物联网等技术优化社区服务,提升居民的生活品质,增强房地产产品的竞争力。

4.4 完善市场监管与调控工具

完善的市场监管与调控工具,是保障房地产市场平稳运行

的坚实基础。具体而言,应建立房价监测预警系统,将租金涨幅、空置率、居民杠杆率等指标纳入监测范围,及时发布市场信息,引导市场预期,防范市场大起大落。并且推行“租购同权”制度,保障租房群体在教育、医疗等公共服务领域享有与购房者平等的权利,培育和发展住房租赁市场,多渠道满足居民的住房需求。在此基础上,扩大保障性租赁住房供给规模,在人口流入多、住房压力大的城市优先增加供给,通过新建、改建、配建等方式,提高保障性住房覆盖率,缓解供需错配问题,促进社会公平。

5 结束语

总之,在市场经济条件下,为确保房地产经济的可持续发展,需协调好经济效率、社会公平与生态环保之间的关系。通过优化土地供给机制、构建多元化金融体系、推动技术迭代与产业转型、完善市场监管与调控工具等措施,能够有效破解制约房地产经济可持续发展的因素,实现其高质量发展,为国民经济的可持续发展提供坚实的支撑。

[参考文献]

[1]魏静.房地产经济与市场经济协调发展路径探讨[J].住宅与房地产,2024,(33):120-122.

[2]杨林松.市场经济条件下房地产经济的可持续发展研究[J].房地产世界,2024,(11):110-112.

[3]朱国印.城市化进程对房地产市场与经济的影响研究[J].中国产经,2024,(10):36-38.

[4]汪利文.房地产经济发展中市场机制的作用研究[J].科技经济市场,2024,(04):40-42.

[5]蒋辉.市场机制对房地产经济发展的影响研究[J].财讯,2023,(17):113-115.

作者简介:

杜新玲(1982--),女,汉族,新疆昌吉人,中交一公局集团有限公司,大学本科,高级工程师,建筑与房地产经济。