

我国房地产经济发展现状与未来趋势解析

江优优

重庆市城市建设发展有限公司

DOI:10.18282/ej.v1i2.30

[摘要] “房地产”一直都是人们重点关注和热议的话题,它既是国民经济发展中的重要支柱产业,同时也在改善人民群众生活质量方面发挥着关键性的作用。但从目前实际发展现状来看,我国房地产经济在发展过程中逐渐开始暴露一些问题。鉴于上述情况,本文主要对我国房地产经济发展现状与未来趋势进行了分析和研究。

[关键词] 房地产经济; 发展现状; 未来趋势

房地产经济的快速发展,不仅促进了国民经济的增长,同时也改善了人民群众的生活质量。但不容忽视的问题是,房地产经济在发展过程中经常会受到各种因素的影响,从而产生一系列问题。面对上述情况,近年来,国家开始出台一些调控政策,虽然起到了一定的缓解作用,但仍无法从根本上解决问题,关于房地产经济的未来发展趋势还有待于深入研究。

1 房地产经济发展现状

关于房地产经济的发展现状,一般可从以下几方面进行分析:第一,房地产经济改善了人民群众的生活品质,随着城市化进程的日益加快,住房问题逐渐成为人们重点关注的问题,与其生活质量息息相关,只有实现房地产经济的可持续发展,才能为人民群众的生活质量提供保障,为和谐社会构建奠定良好基础^[1]。

第二,房价涨幅较大,近年来,国内房价出现了较大波动,这种现象在大中型城市中表现的更为突出。此外,在房产供需方面,很多高端商品住房甚至出现了供大于求的问题,与此同时,保障性住房却出现了供不应求的问题。房价的快速增长,给人民群众的生活带来了巨大压力。鉴于上述情况,习近平总书记提出“房子是用来住的,不是用来炒的”,他用简单明了的语言道出了房地产行业属性,同时也说出了人民群众的心声,为房地产行业市场调控指明了方向。

2 存在的问题及解决措施

2.1 问题

首先,在金融信贷方面,现阶段,我国的房地产金融信贷风险不断增加,例如,个别地产商在开发土地的过程中,由于资金筹备不足,其经常会通过各种手段向银行贷款,如此便会在很大程度上增加银行的金融信贷风险。与此同时,还有很多个人利用银行提供的个人购房款购买多套住房,有意囤积房源恶意炒作,进而产生泡沫经济问题,加剧信贷风险,这与习近平总书记提出的“房住不炒”严重不符。

其次,通过对我国的房地产发展历程进行分析,发现在每次的市场升温都是由于经济的快速发展而导致。在金融危机之后,我国经济开始复苏,由此也为房地产行业的发展提供了便利条件,社会发展对于写字楼、工业用地等的需求量

不断增加,对市场需求产生了强烈刺激。与此同时,随着经济的快速发展,人民群众的经济收入也在不断增加,这些潜在的需求逐渐转变成实际需求,对于人们的购房意识产生了直接影响^[2]。

最后,我国房地产行业在不断发展过程中,个别开发商为追求经济效益最大化,经常会盲目的开发高端商品住宅,如高档别墅,从而直接忽视了人们对于中低档住房的需求,导致房地产开发失调问题,同时也很容易产生房屋空档问题,对于整个房地产行业的可持续稳定发展产生影响。

2.2 措施

2.2.1 加强对境外个人和机构进入境内房地产市场后的管理

加大对境外个人和机构进入境内房地产市场后的管理力度,更加有助于实现对跨境外汇资金流动的控制和管理,完善各项制度,如登记制度、购房统计制度、境内外资开发制度等等。与此同时,还能实现对各种不良投机行为的有效监督和管理^[3]。

2.2.2 重视中低收入者住房问题

在社会保障制度中,中低收入者住房保障是至关重要的内容之一,在很多国家的中低收入住房保障制度中,政策性金融都是很关键的组成部分,例如,美国的“居者有其屋”计划、新加坡的住房公积金制度等都是比较典型的案例。借助上述国家的成功经历,能够为我国中低收入者住房问题的解决提供良好参考和借鉴,对现行的公积金制度进行完善。

2.2.3 创新房地产金融产品

通过房地产金融产品的创新,能够为房地产的管理、租赁、买卖、收购和开发等各个环节提供良好的金融服务,对市场进行细分,针对于不同的人群开发出不同的金融产品。例如,开发出适合刚就业青年和的低收入家庭的金融产品,使其能够与其他收入水平的人群享有同等的权利和服务水平,促进我国房地产行业金融产品朝着个性化、多元化方向发展,具体如资产证券化、企业债券、投资基金、房地产信托等,充分满足不同群体的实际需求^[4]。

2.2.4 使房地产金融市场体系多层次化、全方位化

关于房地产金融市场,其不仅要包括间接金融信贷市场,

同时也包括直接金融资本市场。此外,还包括能够直接提供金融服务的一级市场以及能够分担相关风险的二级市场,从根本上解决住房贷款资金流动性问题和限期错配问题。对金融市场支持服务体系提供辅助,如贷款、担保、保险、房产中介、评估等。完善相关的市场交易制度,优化市场发展环境。

2.2.5 深化房产税改革

为实现我国房地产市场的长效稳定发展,必须要对当前的房产税进行改革和完善,加快建立完善现代房地产税制度,促进财产税制度与体系的规范和健全。与此同时,还可进一步扩大地方税务机关的税务管理权限,各地可结合自身实际发展情况,出台一些具有针对性和可行性的房产税政策。相关税务部门要强化对房地产登记的监督和管理,具体包括房地产面积、建造年限等等,如此可最大限度实现对房地产的有效掌控。此外,各地还要对房地产税收监管机构进行健全和完善,对相关法律法规进行调整和补充,从而为房地产税收工作的顺利高效完成提供保障,实现房产税税负公平,最大限度发挥房产税征收工作在促进社会公平、缩短收入差距以及完善房地产市场发展方面的作用。

3 未来发展趋势

自改革开放之前,我国一直实行计划经济体制,产品的分配和生产基本上都是由政府政策来决定。改革开放之后的过渡期计划经济影响仍在,但逐步消减,市场经济成为主导。习近平总书记提出“房子是用来住的,不是用来炒的”,为房地产行业未来发展指明了方向,国家将按照这一基本定位,持续加大房地产市场调控力度,确保房地产调控目标、政策的连续性、稳定性。同时,国家将在房地产长效机制建设上精准发力,如建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,以确保广大人民群众住有所居,居有所安^[5]。

随着我国市场经济体制改革的不断深入,房地产逐渐开始朝着商品化方向发展,其不再是单纯的被作为一种福利分配给劳动者,而是由市场进行调配,房地产发展的市场化特征愈发明显,与此同时,也对生产和消费产生了一定的刺激作用,促进了投资、融资等的良性循环。在扩大内需和促进经济增长的同时,也提升了人民群众的生活质量,增加了人均住房面积。房地产的商品化发展,虽然改善了人民群众的生活质量,但市场并非万能,其在发展过程中难免存在缺陷。随着我国房地产金融市场经济的不断发展,房地产行业的弊端也逐渐开始暴露^[6]。

关于我国房地产行业的未来发展趋势,一般包括以下几个方面,不管是任何一种关于房价的预测都不能百分之百的

确定,房地产自身发展有其特有的规律。现阶段,关于我国房地产行业的未来发展趋势的第一预测是:对低收入收入者、住房困难者的居住环境和条件进行改善;第二个预测是,坚持走能源和资源节约之路。目前,我国正处于城镇化和工业化改革的关键时期,越来越多的农村人口开始向城镇过渡,在此情况下,必须要解决和调整好能源和资源的发展瓶颈问题,而节约能源和资源无疑是解决上述问题的最好途径。

房地产行业所涉及到的产业链条基础十分复杂和广泛,与金融行业具有着较为密切的联系,为此,关于房地产行业未来发展趋势的第三种预测是:确保国民经济的健康稳定发展。房地产行业的健康发展不仅仅是体现在销售出多少房产上,同时也与国民经济运行状况息息相关,与金融体系风险、水泥、钢铁领域所承受的风险的规模等具有直接关联,因此,只有保证国民经济的健康稳定发展,才能为我国房地产行业的未来发展指明方向^[7]。

4 结语

综上所述,本文主要对房地产经济发展现状和存在的问题进行了分析,同时提出促进我国房地产行业健康稳定发展的有效建议,预测了该行业的未来发展趋势。从总体上来看,房地产经济发展在改善人民群众生活质量、促进国民经济健康稳定发展方面发挥着十分关键的作用,为此,国家必须要结合目前实际发展状况,出台相关调控政策,创新房地产金融产品、提升对中低收入者住房问题的重视程度、推动着房地产金融市场体系朝着多层次化、全方位方向发展,为我国房地产经济的健康发展创造良好环境。

[参考文献]

- [1]戴胜兰.我国房地产经济发展现状及其未来发展趋势[J].现代经济信息,2012,(11):279.
- [2]李莹.我国房地产经济发展现状及其未来发展趋势[J].城市建设理论研究:电子版,2013,487:659-6123.
- [3]王艳丽.浅析我国房地产经济发展现状及其未来发展趋势[J].城市建设理论研究,2014,(18):469-634.
- [4]谢志英,陶胜,桓秀剑.我国房地产发展现状及未来趋势分析与探讨[J].四川建材,2016,42(1):229-230.
- [5]蔡涛.分析我国房地产经济的现状以及其在未来的发展趋势[J].现代商业,2012,(12):127.
- [6]张维维.我国房地产经济发展现状及发展趋势分析[J].城市建设理论研究:电子版,2013,(48):659-263.
- [7]赵雅雯.谈我国房地产经济发展现状及其未来发展趋势[J].社会科学:全文版,2016,(2):56.