关于我国房地产经济发展现状的思考

徐永波

前郭尔罗斯蒙古族自治县不动产登记中心

DOI:10.32629/ej.v2i6.285

[摘要] 房地产经济的发展不仅推动了金融、建筑等行业的进步,也为国民经济可持续发展目标的实现奠定了基础。不过在现今房地产经济发展中,体制、市场环境等方面还存在一些问题,使得其发展进程受到较大阻碍。基于此,本文就对房地产经济的发展现状进行分析探讨,以供参考。

[关键词] 房地产经济;发展现状;市场环境

伴随时代的发展与社会的进步,房地产经济迎来了新的发展机遇与挑战。对于房地产企业来说,只有顺应时势,抓住机遇,才能化险为夷,实现可持续发展战略目标。经过长期发展,房地产经济已然成为国民经济的重要支柱产业。为此,客观分析国内房地产经济发展现状具有实际意义。本文简要分析了国内房地产经济发展环节存在的问题,并提出了推动房地产经济良好发展的策略,预测了行业的未来发展趋势。

1 我国房地产经济的发展现状

近几年,随着市场经济的发展,我国房地产经济也得到了显著提升,经济总量呈现明显的上升趋势,相应的管理制度也逐渐完善,但是仍存在一些阻碍其发展进程的问题。具体而言有以下几点:

首先,整体发展速度较快。在城镇规划的落实中,越来越多的乡镇人口逐渐向城市聚集,并在城市内安家落户,这为房地产行业的稳步前行提供了帮助。同时房地产行业的发展也推动了相关行业的进步,如金融行业、建筑行业及家电行业等,为房地产行业供应链的完善奠定了基础。

其次,房价较高。人口的增加,对房屋建筑需求量也在不断加大,房地产开发商看中这一优势,不断进行房价调整,使得现今房屋价格居高不下,与人们的经济能力不成正比。另外,由于国家宏观调控的不合理性,也导致房价居高不下,成为时下人们关注的首要问题。

最后,调控力度逐渐加大。因受到财政深化改革的影响,传统的依靠融资平台来筹集资金的方式已经无法解决现有的资金问题,这使得政府部门面临较大的财政压力,基础设施投资逐渐呈现负增长。房地产行业要想得到更好的发展,就必须加大宏观调控力度,确保其健康稳定发展,以此提升国民经济水平。

2 国内房地产经济发展环节存在的各类问题

2.1对生态环境保护缺乏重视。在房地产行业的暴利驱使下,房地产行业的融资渠道越来越多样化,且投资规模也越来越大。然而,部分房地产开发商盲目注重短期经济效益,缺乏对生态环境保护的重视,导致房地产行业与可持续发展理念相悖。在现代化城市建设进程中,建筑物数量与规模的不断扩张,绿地面积逐渐缩减。由于城市内部空间的土地资源具备极大的商业价值,诸多房地产开发商无节制的争夺工程项目承建权,甚至忽略了城市的绿化建设工作。

随着城乡一体化建设进程的加快,房地产经济迅猛发展。如果盲目追求经济发展,对城市生态环境保护缺乏重视,势必会阻碍区域的可持续发展。为此,各基层政府应当将经济发展与地域文化相整合,立足于科学发展观角度,积极探索满足自身需求的发展途径。此外,在房地产经济的快速发展进程中,建筑物千篇一律,缺少文化特色,无法凸显地域文化内涵,影响了整个城市的精神文明建设。

2.2资源配置不合理,综合利用率低。一直以来,国内房地产行业始终盲目注重经济效益,缺乏长远规划。而这促使多数房地产企业过度重视

空间资源的价值,导致房地产行业乱象。近年来,在全面践行科学发展观的影响下,我国社会主义市场经济日趋繁荣,但这也是建立在土地资源、水资源与其它类型自然资源过度损耗的基础上的。另外,我国人口总数逐年递增,进一步加大了自然资源的供应压力,导致供需关系失衡。而自然资源利用率持续走低,也成为制约房地产行业发展的主导因素,同时,也间接抑制了国民经济的稳定增长。

2.3缺乏完善的房地产金融体系。尽管我国逐步制定并出台了房地产金融法律制度,并呈现出良好的发展态势。但其中仍存在诸多亟待解决的突出性问题。现阶段,房地产金融体系不完善,使得融资问题成为房地产企业面临的发展难题,也成为房地产经济稳定发展的一大阻碍。

3 推动国内房地产经济稳定发展的可行性策略

3.1加强生态环境保护,促进生态经济发展。对农村地区来说,规划建设不能完全抛弃原有的环境风貌,既要兼顾现代化特征与地域文化特征,又要维护生态系统平衡,促进经济建设与生态文明建设的协同进步。根据区域土地资源的实际情况进行统筹规划,节约资源,控制环境污染,以维护建筑工程经济效益、社会效益与生态效益的最大化。再者,还需合理规划路网,调整水电路,完善基础设施,进而营造宜居的生活环境。总而言之,在房地产规划设计中,有必要遵循科学发展观与可持续发展观的双向理念。

3.2统筹规划,优化资源配置。要推动房地产经济的稳定发展,首要前提是对整体行业进行统筹规划,优化资源配置,且增大资源综合利用效率,控制生态环境污染。具体内容如下所述:其一,从宏观政策层面着手,推动产业结构调整,限制产业发展模式。将房地产经济转变为资源密集型产业;其二,立足于科学发展观角度规划房地产开发,以促进房地产行业的稳定发展。

3.3满足中低收入人群的住房需求。我国中低收入水平的人口比例较大,而且家庭住房的保障匮乏,无法满足基本的住房需求。为此,加强中低收入家庭的住房保障成为完善社会保障制度的核心内容。如部分发达国家,就为中低收入家庭提供了完善的住房保障制度。例如,新加坡为中低收入家庭设立了住房公积金制度,这在一定程度上减轻了人们的住房压力;在美国,政府部门会为中低收入家庭提供廉租房或低价住房,尽可能的满足特殊群体的住房需求。这些成功案例可以作为国内房地产行业体制变革的重要参考。

3.4充分发挥宏观调控优势,加大市场监督管理力度。房地产经济的良好发展,不得脱离政府部门所创造的客观性、公平性的外部环境,而这对于房地产经济的发展具有重要意义。为此,政府部门应当加强制度建设,减少行政干预,保证执法行为的合理性与公正性,从根源上杜绝损公肥私等违法行为。与此同时,建立健全的房地产经济的法律法规,弥补法律条例与规章细则。总而言之,各基层政府部门务必遵从市场主体客观发展规律,不断完善制度条例,以提升房地产企业的综合水平。

3.5构建完善的房地产金融体系。完善房地产经济的金融体系是提高

试析我国养老消费发展的现状与价值

许家雄 周鹏 邓志莹

江西经济管理干部学院

DOI:10.32629/ej.v2i6.281

[摘要] 如今,养老服务产业的建设已经成为我国社会发展的主要内容,随着老年人口数量的增多,社区养老服务产业的建设力度不断加大,这不仅提高了老年人生活质量,也为消费模式的变革提供了动力,本文将对我国养老消费发展的现状及价值进行详细分析和阐述。

[关键词] 社区养老服务;发展现状;消费模式

老龄化的加剧促使我国现阶段的消费需求发生了变化,且经济发展方式及结构也发生了转变,社区养老服务行业作为重要的民生工程,其发展与消费需求也有所改变,所以加强社区养老服务产业消费发展现状及价值的研究显得尤为重要。

1 养老消费发展现状

1.1 社区养老服务不断升级,基础设施不断完善

在十二五以后,我国加大了社区养老服务设施的构建力度,实现了城市社区全覆盖、农村区域半覆盖的发展模式,为社区养老服务行业的发展提供助力。据现有数据统计了解到,我国现有养老服务设施的建设试点已覆盖多个城市,照顾的老人数量近百万人^[1]。

另外,在机构及基础设施建设完善中,供给方式也呈现出多元化的发展。在城市区域内养老服务设施开始采用公办民营、民办公助、股权合作等方式来加强建设、运营及管理效果,推动行业的发展,进而为老人提供更多优质服务。而对于农村地区来说,因条件限制,可通过构建幸福院的模式来开展养老助老工作,加大社区养老服务的建设力度。

再者,社区养老服务建设水平的提升,服务内容也变得更加多样。随着经济和技术水平的提高,很多地区的社区养老建设活动融入了物联网、

房地产经济发展水平的重要途径。房地产经济的发展与银行信贷紧密相关,由此,金融政策也要与房地产经济协调发展,避免泡沫经济。也就是说,要推动房地产经济的良好发展,就需秉承与时俱进的基本原则,转变融资方式,完善信贷体系。

4 国内房地产经济的未来发展趋势

4.1 房地产经济的发展日趋平稳化。当下,国内房地产经济的发展进入瓶颈期,而发展阶段存在的问题也进一步凸显。但从整体发展角度来说,政府与市场的共同协调促使房地产经济的发展越来越明朗化与成熟化。我们都知道,商品房的投资利润较高,一旦发生任何问题,都会对买房者造成无法挽回的经济损失。为此,房地产投资爱好者要理性投资。只有协调房地产行业的工序关系,才能维护社会经济的稳定发展,进而促使房地产市场的日趋成熟化。当下,我国现代化城市建设进程不断加快,而农村人口向城镇转移也成为主流趋势。为此,要积极推动房地产经济的快速发展,促进区域经济可持续发展,满足民生保障工作的基本需求。

4.2 房地产市场交易价格日趋稳定。现阶段,越来越多的年轻人更向往城市生活,但购房需求的扩张也使房地产市场交易价格水涨船高,而大多数普通工薪阶层的收入增长速度明显落后于房价增长速度,其无力承担高昂的住房费用。可以说,高房价、高租金已经成为中低收入家庭在城市中立足的重要阻碍。对此,我国制定并出台了一系列政策条例,促使房地产经济的发展日趋规范化。而房价稳定也是建立在政府与社会稳定发展基础上的必然趋势。

移动互联网、云计算、大数据技术,并将智能家居系统应用到了社区养老服务建设中来,将原本单一的社区服务工作扩展到集家政、医疗、救助等为一体的综合性服务模式,以改进老年人的生活品质。

1.2 养老服务机构及床位数量增加,推动养老服务机构快速增长

截止2018年年底,国家统计局数据显示我国登记注册的养老服务机构约3万个,床位数量约746.4万张,其中养老机构的床位数量有392万张,社区养老机构的床位353万张左右。养老机构的增多,床位的增加,使得社区养老服务产业的服务水平得到进一步改善,其服务内容也从原有的日常生活照顾和看管,拓展到医疗保健、健康护理、文化娱乐等多个领域,且养老服务机构的成立,也为营养师、康复师及社区工作者提供了就业岗位,养老机构的结构布局日渐趋向于完善化、合理化。

1.3 产业规模不断扩大,业态不断丰富

随着市场主体及社会力量的进入,养老服务产业的潜能得到了显著发挥,养老产业的GDP产值也在迅速攀升。按照现今发展态势,未来老年人口将成为推动我国国民增长的重要组成部分,消费潜能也将不断增大。据现有数据统计,我国有关养老服务产业的岗位已经达到500万以上,且仍在呈不断上涨趋势,相信在未来的发展中,养老服务岗位还会增加,并在

4.3 房地产市场与人口增长规模相适应。近年来,国家逐步放开二胎政策,一方面保障了人口合理增长,另一方面调整了人口结构,避免人口老龄化问题更为严重。但对于房地产行业来说,人口总数的增长会扩张住房需求量,带动内需,促进房地产行业以及第三产业的良好发展,但家庭人口总数的增加以及成员关系的改变,也使得原有的住房结构无法满足实际需求,促使房地产企业不得不优化住房结构。

此外,家庭人口总数的增加,不单纯是儿童数量的增加,还有老人数量的增加。为此,还需要充分考虑儿童教育以及老年人安置问题。例如,房地产行业要与学校、医疗等基础配套服务协同发展。

5 结束语

综上所述,当前,房地产市场进入瓶颈期,而且发展环境存在的各类问题也进一步凸显。为推动房地产经济的良好进步,各基层政府与房地产企业要立足于科学发展观角度,积极落实统筹规划,协调解决发展环节存在的各类问题,并提出行之有效的整改策略,以此维护行业的稳定前行。

[参考文献]

[1]孙景宇.分析新经济形势下对我国房地产经济的理性思考[J].中国新通信,2017,19(15):144-145.

[2]杨宁.对我国房地产经济可持续发展战略的思考[J].房地产导刊,2017,(9):248.

[3]王彬.试论我国的房地产经济可持续发展思考[J].知识经济,2015,(01):98.