

房地产经济波动的影响因素及对策探讨

文 / 顾睿 淮安市不动产登记中心 江苏淮安 223001

【摘要】现如今，随着我国城市化进程的加快，各个城市中房地产行业发展速度越来越快，诸多房地产项目竞相涌起，使得我国整体房地产领域发展一片向好，甚至很多城市希望通过拉动房地产行业的发展来带动城市整体经济的发展进程，提升城市综合竞争力。然而，房地产经济发展过程中仍然存在许多问题，这对房地产经济的发展十分不利。找出问题的根源，制定相应的解决方案，可以极大地促进中国房地产经济的发展，为中国整体经济的发展做出贡献。

【关键词】房地产；经济发展；影响因素

【DOI】10.12334/j.issn.1002-8536.2022.07.009

引言：

当前我国始终强化社会主义发展道路，在新时代发展进程之中，各个行业的发展速度越来越快，特别是房地产行业的发展极大地影响了我国整体经济的发展形势，使得房地产经济迅速扩张。为了进一步促进我国房地产经济的健康发展，需要对其进行适当引导与扶持，进一步实现可持续发展的有效路径。

1、在国民经济发展中房地产的主要作用

房地产的快速发展将中国经济推向了一个新的水平。在社会主义现代化建设的进程中，房地产业的快速发展加速了中国的城市化进程。同时，它也为改善中国居民的生活环境做出了相应的贡献。随着社会人口的不断增长，就业、医疗和住房已成为最令人担忧的事情。房地产的快速发展已经形成了大面积的建筑形式。在建筑或工厂建设过程中，它实际上缓解了中国的沉重压力，为维持人民的温饱做出了巨大贡献。此外，房地产的快速发展也吸引了越来越多的投资者的关注，引进了国内外投资，使建筑行业拥有了越来越多的新技术和新设备，这对我国相关人才的培养非常重要，也刺激了房地产市场的蓬勃发展。房地产不是一个独立的行业。与信息技术相关的所有行业都受到了影响，发展迅速。因此，房地产经济的发展带动了中国整体经济的发展。

2、影响房地产经济发展的因素

2.1 盈利水平的影响

近年来，国土资源日趋紧张，房地产经济运行的门槛逐

步提高。较高的投资将在一定程度上导致垄断。此外，近年来人们对住房的需求逐渐增加，这使得房地产的盈利能力处于较高的地位。由于房地产的高回报特性，吸引了越来越多的人投资于房地产的经济发展。虽然大量的房地产投资加速了行业的发展，但也极大地改善了房地产经济的存量，改善了住房的供给关系。然而，这在很大程度上导致了房地产经济从过热转为降温。盈利能力的影响使得房地产经济的发展迅速下滑。

2.2 调控的影响

近年来，对房地产实施了相应的调整政策，这将对土地资源供应、金融成本和消费者的房地产购买意愿产生一定的影响，对房地产经济的发展产生一定的影响。为了刺激国民经济的发展，出台了一些购房优惠政策，以刺激人们购房，从而带动房地产业的发展，激发整个经济产业的活力。政策可以从侧面调控房地产的发展。这表明，无论是从土地和货币供应方面，还是从消费需求方面、税收政策等中间环节，国家都会对房地产经济的发展方向产生一定的影响，这也是该政策的初衷。

2.3 社会需求变化的影响

在房地产开发的初期，人们对住房的需求处于非常旺盛的状态。在这样的背景环境下，房地产作为一种资源有限的产品，具有鲜明的卖方色彩。房地产一旦成为卖方的产品，将在市场经济中发挥一定的垄断作用。在这一阶段，从房地产的经济需求来看，房地产已经从绝对需求阶段转变为相对需求阶段，市场需求已经转变为住房改善和城市化所产生的住房需求。消费者对居住环境、区位、环保、便利等方面提

出了越来越高的要求。这就要求房地产企业从简单的“开发、建设、交易”模式转变为深层次的商业模式。

2.4 造价人员水平有待提高

在现阶段房地产开发设计的成本控制工作中，存在一个比较重要的问题，即开发设计造价工作人员技术水平综合素质不高。在我国社会主义经济不断提升的背景下，工程造价企业规模不断扩展，也在侧面提醒相关的企业要提高造价人员的专业性。在此期间因为我国造价开发设计人员工作队伍职工数量严重不足，所以一些作为开发设计师的工作人员承担起了造价人员工作者的责任。而这些开发设计人员自身的开发设计专业知识与成本控制专业技能不够丰富，往往不能吸取其他类型房地产开发设计造价工程中的经验并加以综合利用，难以充分保障房地产造价项目开发设计的针对性，不能充分展现其在房地产开发设计控制中的价值，影响关系到其他房地产项目的开发设计质量。

2.5 开发设计成本控制监督不及时

房地产开发设计阶段中会出现工程造价监督不及时的情况，主要原因是由于房地产开发设计机构与房地产监理单位之间缺少对房地产设计开发成本控制的重视程度，导致工程成本控制开发设计不科学与不合理。并且在具体的企业成本控制监督期间，部分从业人员尚未完全树立成本控制监督意识，总是将自我经济利益视作业务核心，甚至没有针对性组织开发设计具体成本控制监督实施方案，阻碍具体成本控制监督工作进展。

3、房地产经济发展的相关策略

3.1 合理规划

我国土地面积虽然较为广阔，但是多山地丘陵，适合居住的环境有限，并且我国人数又较多，人均住房面积有限。房产开发需要土地资源，而土地资源无法再生。所以房产的开发需要重视提升房产开发的土地利用效率，以及相关部门在规划用地时需要合理，将土地资源与空间资源的利用率进一步发挥。首先，在项目立项之前，需要整体规划，人均面积所需数量，或者产业发展所需使用的面积，将规划做到精确，避免实际建设后，大量土地资源的浪费。其次，需要重视对施工材料的规划，在采购相关材料时，提前做好相关预算工作，避免出现建设过程中超预算情况的出现，并且采购的提前规划有利于房地产行业更加科学的发展。同时房地产行业的规划需要部门调控，从城市发展大局与行业需求角度出发，引导混乱发展的房地产行业实现规划性建设，避免房地产投资资源的重叠，防止造成不必要的损失，将房地产行业的发展朝着科学性方向引导，促进行业逐步成熟。另外，积极的市场调研必不可少，这对企业在行业布局有着重要意义，是合理规划的重要手段，避免盲目开发后，房产供需不平衡而出现损失。合理规划需要贯穿房地产开发的方方面面，这样才能实现房地产开发科学发展。

3.2 完善金融体系

早期房地产遍地开花的原因之一就是房产开发金融贷款的支撑，虽然使得大量房产得以实现建设，但是其不完善的

金融贷款也引出了大量的问题。因此需要建设进一步完善的金融调控体系，建设与房地产开发更为匹配的金融体系。为此，需要根据发展情况，对当前房地产行业的贷款结构做进一步的优化，使得金融体系的贷款审核更为科学，贷款利率与额度的设置更为符合，将房产行业的资金流动问题在开发前就实现解决。另外，银行的贷款是当前开发商的首要选择，但是银行的资金投资需要兼顾各行各业，其对房地产行业的投资有其局限性，因此地方可以根据实际情况，调整贷款结构，通过引进社会闲散资金进行房地产建设，丰富我国房地产开发的融资形式，从而避免房地产开发企业资金链短期断裂而导致的整个项目的终止。在房地产开发中金融调控是重要的方式，这是房地产企业进行开发的重要措施，因此多元化的融资手段才是行业发展的未来，避免单一结构的稳定性不强。金融行业是房地产开发重要组成部分，完善整个体系才能实现行业的健康发展，这不仅能够实现金融行业的有序发展，更对我国未来的发展有着积极作用。

3.3 加强对环境的保护

响应国家政策，与世界未来发展同步，才是一个行业未来发展的方向。而房产开发中存在的问题是多方面的，其中对环境的破坏是较为严重的一个，同时也是与世界未来发展不相符合的。因此在房产开发中，将环境保护列为房产开发的重要位置，才能实现未来的发展。实际上房地产行业的发展与环境是密不可分的，一个好的居住环境将会吸引到更多的购买者，同时房产开发与环境友好相结合，将会促进城市的绿色发展，是可持续发展的重要举措。所以，未来进行房地产开发需要将环境保护的理念融入房产开发之中，促进二者的和谐发展。以人与自然为主题进行住宅建筑的设计，将环境的美好与设计相融合，实现对环境的保护。这样才能在既与国家政策相符合，助力国家的绿色发展理念，又将企业的社会责任承担起来，为社会更好的发展作贡献，这样才能使得房地产行业的未来充满光明。

3.4 加大改革力度

房地产经济体制对房地产的发展有着重要意义，是我国经济发展的重要组成部分，房地产的发展对我国经济发展作用突出，但是当前的房地产经济发展与我国社会存在一定的不适应性，因此需要加大其改革力度，以适应社会发展，主要将集中在保证其经济效益的同时进一步发展其社会功能。因此需要从社会公益的角度出发，将房地产行业的资本逐利性进行削弱，提升其社会影响力，让整个房地产行业社会形象好转。另外注重对其投资结构的调控，确保其与社会发展方向，与国家经济宏观调控相一致，提升其稳定性。同时需要进一步提升市场监管的作用，解决房地产行业为实现开发而进行贪污腐败的情况，促进行业健康发展。并将执法力度进行提升，以解决当前房地产行业频繁暴露的各种问题。加大房地产经济体制的改革力度，完善行业整体结构，实现房地产开发的健康发展，才是房地产行业的未来。

3.5 细致分析资料，全方位减少造价

开发设计者还需要通过切合实际的项目调查以及资料查

阅,分析掌握房地产开发设计项目技术建议开发设计手册、工程开发设计可靠性评估报告与房地产开发设计工程任务计划书的相关开发设计数据,着手对应所需材料和备用设备的开发设计获取,掌握设备替换对应材料与提高设备综合性能后的市场化与价格,将房地产质量化作为首要前提用以减少房地产开发设计成本。并且工程开发设计者还应安排专业知识以及技能丰富的技术人员定期参与实地考察,全方位深入分析全国房地产水文和地下水地质施工情况,以免一时产生房地产施工不良或者地质情况问题,打好房地产造价质量控制的坚实基础。

3.6 依托互联网构建信息化管理平台

以移动互联网信息时代的发展为历史背景,现代企业经济社会体系建设业务活动中,信息管理技术广泛应用于各个领域,想要充分扩展现代企业的信息发展应用空间,在企业经济管理业务活动中,需要充分发挥企业信息化在技术上的优势,完善现代企业管理经济财务管理模式,构建企业管理财务会计、经济财务会计的信息沟通协作渠道,强化企业管理财务会计和企业经济财务会计之间的业务职能识别联系与结构优化,迎合会计融合趋势。结合我国企业自身经济发展战略规划和企业发展需求,建立企业管理、经济发展计划等目录,建立数据资源库实现资源共享,推动企业经济管理活动系统化发展。

4、房地产经济未来发展趋势

4.1 国内房价将趋于稳定

虽说房地产经济的发展能够在一定程度上提升人们的生活水平,但是如果房地产经济不停发展,房价高居不下,那么将造成更多的人买不起房,反而会降低社会整体生活水平。近几年,房价的迅速上涨使得很多人都没有能力购买房子。尤其是在北京、上海等一些一线城市,房价更是高得离谱,很多人奋斗一辈子都没法在这类城市购买一套像样的房子。在这种情况下,人们的生活质量大打折扣,社会平均消费水平将持续走低。目前我国已经意识到了这个问题,为解决这个问题,国家采取了很多措施和解决方案。在宏观调控下,我国的经济体系已经趋于完善,未来我国的房价将会趋于稳定,房价将不会有大幅度的波动。但是具体的房价还是要视地方发展状况而定,国家并不能对房价进行统一规定,只能从宏观角度控制房价的增长。

4.2 房地产行业将趋于成熟

目前我国的房地产行业依然处于高速发展的阶段,虽然房地产经济的发展存在一些问题,但是随着时间的推移,房地产行业的各方面将逐步得到完善。在国家以及房地产企业的努力下,一些关于房地产的小问题都将得到妥善解决,企业的内部管理结构也会在不断的不断发展过程中得到完善与改革。在这种情况下,房地产行业将会日渐成熟,有利于促进市场经济的协调发展。

4.3 国家将进一步完善房地产法律体系

房地产经济的健康发展不仅需要房地产企业的努力,也需要国家进行宏观调控。为确保房地产经济的稳定发展:一

方面,房地产企业需要对自身管理结构进行完善和优化,确保企业能够稳定发展;另一方面,国家要不断完善房地产行业的法律法规,构建一个完整的房地产管理法律体系,实现对房地产行业的宏观调控,推动房地产行业的稳定发展。未来我国将会结合国情以及一些社会性因素,对房地产行业进行宏观调控。同时国家相关部门也会根据房地产发展情况,建立与房地产行业未来发展情况相适应的法律体系,对房地产经济的发展进行规范化、秩序化以及法治化管理,推动我国房地产行业的健康、持续和稳定发展。在宏观调控以及相关政策的作用下,未来我国房地产经济的发展将会更加稳定,市场经济的发展也将会更加协调。

4.4 房地产的发展将更注重保护环境

人类的频繁活动加剧了环境污染,为保证人类社会的可持续发展,各个国家有必要采取具体的措施加大环境保护力度,降低人类活动对自然环境的影响。首先,为促进房地产行业的持续稳定发展,各房地产企业要将可持续发展理念融入其中,通过走可持续发展道路,推动企业经济的稳定发展。房地产行业是一个高消费、高浪费的行业,因此环境保护需要房地产行业的积极参与。为能够在环境保护中发挥重要的作用,房地产企业以及房地产开发商需要始终坚持“以人为本、保护环境”的理念开展日常工作,做到环境保护与房产开发相结合,通过不断完善自身房产建设结构,确保房屋建筑能够和周围环境和谐相处。其次,在未来,房地产企业要严格把关基础设施的建设质量,尽量将居民民俗文化、爱好等结合起来,为居民构建一系列的娱乐设施和公共场所。最后,房地产企业需要加强绿化建设,这样能够吸引消费者的眼光,从而可推动房地产企业的快速发展,满足环境保护要求。

结语:

房地产企业作为我国经济发展中重要的支柱产业,与人们的生活息息相关,因此,在房地产行业的发展中,应紧跟时代的发展,创新管理模式,从而促进我国房地产行业的健康发展。

参考文献:

- [1] 刘建伟. 房地产经济波动的影响因素及对策研究[J]. 中国科技投资, 2021(7):2.
- [2] 曹艳. 房地产经济波动的影响因素及对策研究[J]. 知识经济, 2019(9):2.
- [3] 阮若琳. 房地产经济波动的影响因素及对策研究[J]. 湖南科技学院学报, 2019, 40(2):2.
- [4] 王金华. 房地产经济波动的影响因素及对策研究[J]. 中国房地产业, 2017, 000(031):291.

作者简介:

顾睿(1973.06-),女,汉族,籍贯:江苏淮安,职称:土地登记代理人(经济师),研究方向:建筑与房地产经济、不动产登记等。