# 浅析新经济背景下我国房地产业的发展策略

来源：网络 作者：空山幽谷 更新时间：2024-06-12

*浅析新经济背景下我国房地产业的发展策略 摘要：房地产业被视为我国的支柱产业，它的发展走向关系着我国民生的走向和国民经济大发展。在目前的新经济背景下，随着我国相关政策的出台以及我国加入WTO所带来的冲击，我国的房地产业正面临着更加严峻的挑战和...*

浅析新经济背景下我国房地产业的发展策略

摘要：房地产业被视为我国的支柱产业，它的发展走向关系着我国民生的走向和国民经济大发展。在目前的新经济背景下，随着我国相关政策的出台以及我国加入WTO所带来的冲击，我国的房地产业正面临着更加严峻的挑战和更加激烈的竞争，找出我国房地产业发展的困境，并提出发展策略是当务之急。房地产业是一个竞争性很强的行业，资源占用得多，所使用的资金量大，而且还涉及到了住房这一较为敏感的社会问题。本文主要通过分析当前我国房地产业发展的风险，提出新经济背景之下我国房地产业的发展战略。

关键字：新经济；房地产；风险；发展战略

随着城市化进程不断加快和我国经济的迅猛增长，我国的房地产业也在飞速发展，已经成为拉动经济增长的一个重要因素。房地产业是一个高度关联性和综合性的行业，是联系国民经济个行业的重要枢纽。房地产业现在的发展有哪些问题，如何实现它的可持续发展是当前新形势下一个值得高度关注的问题，这对于发展我国的国民经济、发展城市经济和优化产业结构有着极其重要的意义。

一、我国房地产业的发展状况

（一）我国房地产业的发展阶段1991年底我国的房地产只有4000多家企业，开发企业的数量急剧扩大，使土地供应的紧张态势加剧，土地的价格也节节攀升。到1998年年底，在大规模扩大内需投资政策的带动下，房地产企业达到24378家，从业人员82.6万。到2000年，全国物业管理企业的从业人员已经突破了200万人。

在过去的五年，我国的房地产投资的年均增长维持在5%以上，房地产的开发投资在固定资产投资中所占的比例由12.7%-17.9%。当前，房地产和建筑业每年的增加值是9000亿元，大约占GDP的9%。随着居民的生活水平不断提高和城镇人口的快速增长，住房的需求量迅速增长，加上土地价格和建筑材料的上涨，环境和配套设施的改善等，住房消费将会在长期内成为居民的一个消费热点。

（二）我国房地产业的发展现状

1、房地产企业数量较多，规模较小，开放能力较低。虽然现在我国的房地产业不像过去那样混乱，很多房地产公司已经初具规模，但是，相对“小、差、散”的特点没有根本改变，企业整体的开发能力低，跟资源密集型行业的特点极不相适应。

2、房地产企业的信用差，不注重品牌的创立。

3、房地产企业的资金薄弱，经营的风险大。

二、新经济背景下房地产业所面临的风险

我国的房地产市场在经过了2008年的调整以后，又开始了新一轮的迅速发展阶段。很多专家和业内认识都认为在多种有利因素的推动下，房地产业大发展前景很好，但是却忽视了其中存在的风险和苦难。笔者经过分析和思考之后，发现，现在我国房地产的发展主要面临着两大风险：国家政策的不确定性和市场需求的不足。

（一）政策的不确定性产生的风险

国家的宏观政策会直接影响到房地产业的发展。因为我国的市场经济的内外环境中存在着很多不确定性的因素，所以国家的宏观政策会经常进行相应的调整，这就给房地产业的发展带来了不确定性的困难和风险。

1、财政政策不确定性。财政政策上的不确定性主要体现在税收政策的不断变化上。房地产交易的税收政策从1997年至今，经历过很多次的变化，在房地产过热的时候要抑制，在房地产市场刚刚进入调整期时要支持，目的是为了未定我国房地产业的发展，不能过热发展，也不能发展不足。

2、货币政策不确定性。货币政策的不确定性主要来源于利率的变动、央行公开市场操作和法定存款准备金率变动的不确定。

3、产业政策不确定性。国家经常运用产业政策来改善和加强宏观调控，通过对产业结构进行优化和调整来制止有些行业盲目的扩张行为，从而提升产业的素质，维持国民经济的健康、持续、快速的发展。因为房地产业是高耗能行业，也是资金密集型行业，将其作为支柱产业不利于我国经济结构的调整。这就决定了在调整产业结构的过程中，我国的房地产业很难得到国家和政府的政策支持，这给房地产业的发展带来了困难。

（二）市场需求不足带来的风险

房地产业发展和市场需求是紧密相连的，只有当市场存在着长期的旺盛需求的情况下，房地产的发展才有广阔的空间。虽然目前的房地产市场已经走出了低谷，但是市场需求不足这一潜在的风险还是存在的，对于这一点我们必须进行充分的认识。

1、城市化难以带来大量预期的新增需求。城市化是我国当前经济发展的一个大趋势，也是推动房地产发展的一个重要手段。但是，城市化却难以带来大量预期的房地产需求。主要原因是：

第一，城市化使得城镇房屋的存在量有所增加。虽然城市化带来了城市人口的增长，但是城市面积不断扩大，原来近郊的农村住宅也变成了城市住宅，房屋的存量就增加了。

第二，城市化带来的城市新增的人口量有限。我国人口的工作空间和居住空间有一致性，所以城市人口的增加就意味着城市新增的就业人口增加，不能在城市就业的人口一般不会选择在城市定居。

第三，城市人口的消费住房的能力不足。人口的城市化是一个劳动力产业转移的过程，在这一过程中，进行转移的一般是低收入者。低收入的无房劳动者不具备房子的购买能力。

2、旧城改造难以创造持续的刚性需求。城市的大规模的旧城改造已经开展了很多年，给房地产市场带来了需求。但是如今很多城市都已旧貌换新颜，旧城改造空间也越来越小，不能持续下去。

3、高价住房抑制着普通居民的消费需求。

三、新经济背景下房地产发展的策略

房地产业关联的产业很多，而且是我国的支柱产业，它的健康发展关系到我国国民经济的发展、社会大局的稳定和广大人民群众的安居乐业。针对笔者提出的房地产业面临的以上的风险，笔者提出在新经济背景下房地产业的两条发展战略。

（一）保持房地产业政策的相对稳定性

保持房地产业政策的相对稳定性，是保证房地产业健康发展的重要方面。而有些地方政府房地产业的发展的冲动是造成房地产政策不稳的重要原因。地方政府的利益最大化目标是推动房地产业不断发展的重要动力。房地产业的发展给地方政府带来的利益是不言而喻的，能够拉动地方的GDP的增长，能够为政府提供相当数量土地出让金，给政府带来很大的利税等等。这种种好处就使地方政府常常有选择地去执行中央的产业政策，结构必然是偏离了预定的目标，然后新一轮的中央政策又会出台，这样反复，房地产的政策就难以保持稳定。

（二）保持市场的持续有效的需求

社会对房地产的需求是房地产持续发展的主要动力。要想保持房地产业的持久的市场需求，一方面要提高消费者的购买力，另一方面要降低住房的价格。

提高消费者的购买力，一方面要调节人民的收入分配结构，提高劳动报酬在GDP中的比重，另一方面要提高政府的公共财政支出比例，完善和健全社会保障体系。

降低住房价格就要降低房地产业的垄断程度，使房地产的价格回归，让大部分民众能够参与到市场消费中来。同时，政府的相关部门也要考虑适度开放户籍制度，使得城市的外来人口不必只为了获得户籍而买房。

结束语

我国房地产业在新经济背景下面临的风险值得我们关注，我们要根据既有的风险去思考和研究，找出更加合理有效的发展房地产业的策略和措施。从而推动房地产业的健康持续发展。

参考文献：[3]丰艳萍.我国房地产业可持续发展的研究[J].产业论坛,2009(17)[4]魏金萍.重庆房地产业发展优势与问题分析及政策建议[J].重庆工学院学 报,2006(04)

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn