

# 基于新经济形势下对我国房地产经济的理性思考

陈剑

福建开辉市政建设有限公司, 福建 福州 350000

**摘要：**近年来，随着我国经济形势的深刻变化，房地产经济在国民经济中的地位及其发展方式逐步受到挑战与重塑。新经济形势下，数字经济、共享经济等新兴经济形态的崛起，对房地产市场的需求、结构、模式乃至政策环境产生了深远影响。过去的几十年中，我国的房地产市场经历了快速发展，成为拉动经济增长的重要驱动力，随着经济增长模式的转变，传统的房地产经济模式面临着诸多挑战。一方面，国家政策频繁调控推动了市场的理性回归，政府对房地产市场的干预力度加大，以遏制过热的房价泡沫和投机行为；另一方面，经济结构的调整和消费需求的变化，也促使房地产市场的需求产生新的变化。基于此，文章简要分析了我国房地产经济发展的现状，并从新经济形势下房地产经济发展过程中存在的问题出发，提出了推动房地产经济发展的有效策略。

**关键词：** 新经济形势；房地产经济；理性思考

## Rational Reflection on China's Real Estate Economy under the New Economic Situation

Chen Jian

Fujian Kaihui Municipal Construction Co., Ltd. Fuzhou, Fujian 350000

**Abstract：** In recent years, with the profound changes in China's economic situation, the position and development mode of the real estate economy in the national economy have gradually been challenged and reshaped. Under the new economic situation, the rise of emerging economic forms such as digital economy and sharing economy has had a profound impact on the demand, structure, mode, and even policy environment of the real estate market. In the past few decades, China's real estate market has experienced rapid development and become an important driving force for economic growth. With the transformation of the economic growth model, the traditional real estate economic model is facing many challenges. On the one hand, the frequent regulation of national policies has promoted the rational return of the market, and the government has increased its intervention in the real estate market to curb the overheated housing price foam and speculation; On the other hand, the adjustment of economic structure and changes in consumer demand have also led to new changes in the demand of the real estate market. Based on this, the article briefly analyzes the current situation of the development of China's real estate economy, and proposes effective strategies to promote the development of the real estate economy from the problems existing in the process of real estate economic development under the new economic situation.

**Keywords：** new economic situation; real estate economy; rational thinking

### 一、我国房地产经济发展现状分析

我国房地产经济的发展历程是一个复杂且富有变化的过程，自1998年取消福利分房制度以来，住宅商品化制度的推广标志着我国房地产市场的转型与升级，随之而来的便是我国房地产行业的迅速发展，尤其是2009年开始，随着各类社会资本的不断涌入，房地产行业迎来了旺盛的发展期，房价在全国范围内普遍上涨，给居民的生活带来了诸多影响。为了应对房价上涨与国民经济水平之间的矛盾，各地方政府纷纷出台了一系列调控政策，然而这些政策往往陷入“调控怪圈”，实际上政府的调控政策多次调整试图平衡市场，但由于市场的复杂性与房价的快速波动，调控效果并不理想<sup>[1]</sup>。在2017年3月，房地产行业进入所谓的“黄金时代”，虽然房价趋于稳定，但市场竞争依然激烈，开发商之

间的竞争、购房者的购房需求以及各地方政府的政策调控都相互影响，造成市场秩序逐步完善但不乏波动。到了2019年，尽管一些热点地区的房地产出现过热现象，然而在政府的宏观调控下，市场迅速冷却，房价的上涨势头得以缓和，这一过程中，房地产市场调控政策的调整与执行显得尤为重要。以2014年为分界，政府的调控政策越发强势，尤其是在房地产投资出现断崖式下滑的情况下，更加重视市场的微观管理和分类调控原则，随着“救市”措施的逐步出台，部分楼盘的价格开始出现下降趋势，市场的稳定性逐渐增强。2015年，政策滞后对房地产企业的开发投资造成了较大影响，很多房地产企业的开发投资额度普遍较低，但市场并没有因此停滞不前，反而在2018年时迎来了新的回暖期。根据数据显示，2018年房地产开发投资额度达到了120264亿元，同比增长9.5%。这一增长反映出市场逐步向好的趋势，也显示出

开发商对市场未来的信心逐步恢复。2019年至今，房地产行业的热度依然不减，在前五个月内的房地产投资额度便达到了46075亿元，其中住宅投资占据了33780亿元，这表明尽管市场经历了监管政策的多次调整，房地产行业依旧展现出强劲的增长势头，同时也反映出购房需求仍在持续释放。<sup>[2]</sup>

## 二、新经济形势下房地产经济发展过程中存在的问题

### （一）没有遵循市场实际需求

伴随着社会主义市场经济体制的逐步完善，市场在资源配置中发挥着越来越重要的作用，但房地产行业的实际运营和发展，往往与市场的基本规律相悖，这不仅影响了房地产市场的健康发展，也对地方经济和社会的可持续发展产生了负面影响<sup>[3]</sup>。目前，房地产行业普遍存在的“以产定销”现象，是造成市场供需失调的主要原因，许多房地产开发商在项目规划时，更多地考虑自身的投资回报和利润，而非深入分析市场的真实需求。他们往往集中力量开发高端住宅项目，忽视了中低收入人群的购房需求，这种现象在一线或强二线城市尤为明显，导致市场上高档住宅供给过剩，而中低价位房源短缺，进一步推动了房价的攀升。另外，在某些地区，政府为了追求短期的财政收入，保持了较高的土地出让价格，导致房地产开发成本增加，进而抬高了房屋售价，这种现象在一定程度上加剧了市场的非理性竞争，造成整个行业面临不稳定的局面<sup>[3]</sup>。

### （二）市场导向存在一定的盲目性

在新经济形态的影响下，我国的房地产行业正在经历深刻的变革，面临着机遇与挑战，并引发了市场导向和投资决策中的一些盲目性，特别是在当前经济环境日新月异的情况下，房地产的内部结构发生了明显变化，价格引导效应成为显著特征，但这种价格引导具有一定的盲目性，给房地产市场的可持续发展带来了潜在隐患。市场导向的盲目性表现为投资商过于依赖短期价格波动，而忽视了房地产市场的基本面和长远发展规划，在一轮又一轮的楼市调控下，许多投资者被瞬时的价格上涨所吸引，纷纷加大投入，试图获取短期收益，导致市场对房产价值的误判，进一步加剧了市场的波动性，进而影响房地产行业的健康发展。与此同时，盲目投资导致的房产结构混乱也不可忽视，如果投资者仅关注于高生产率行业，许多优质项目便可能因资源配置不合理而陷入困境，还有部分开发商在选择项目时，未能充分考虑市场调研和区域发展规划，而是盲目跟风，以致于优质土地资源转化为低效供给，形成“开发一片，空置一片”的怪圈，这不仅造成社会资源的浪费，也严重影响了房地产市场的长期可持续性。<sup>[4]</sup>

## 三、新形势下房地产经济发展的有效策略

### （一）强化资金和财务政策的支持

在新形势下，想要实现房地产经济的可持续发展，就必须有足够的资金支持，只有积极创造良好的财务环境，才能真正促进整个行业的高质量发展。依据《城市房地产管理法》《土地管理

法》《物权法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《中华人民共和国建筑法》等相关法律法规，政府应加强对房地产市场的政策引导，制定科学合理的土地供应政策、住房信贷政策等，引导市场预期，增加供给侧的合理性。同时，针对不同区域的经济水平和发展水平和居民收入状况，制定差异化的政策，以满足不同层次的住房需求，避免因政策一刀切而导致的市场失衡<sup>[5]</sup>。比如，设置低息贷款政策，支持房地产开发项目和建筑施工，并确保资金流动与项目进展的同步，或是通过降低贷款门槛、优化审批流程，吸引更多金融机构参与支持房地产和建筑行业的发展。在此基础上，政府还应加大对房地产和建筑领域的财政支持力度，如增加土地供应，通过土地出让金等形式为房地产项目提供资金支持，建立健全的土地使用权流转市场，激活存量土地资源，或是通过财政补贴、减免税收等方式，降低企业在房地产领域的成本压力，鼓励其进行更多的投资和创新，预防并遏制房地产泡沫，确保市场稳定。

### （二）逐渐推动绿色化、节能化建设工作

随着社会和经济的发展，房地产业在全球范围内占据重要地位，但由于传统建筑模式存在能耗高、排放大等问题，对环境造成了严重影响，为了应对这一挑战，推动绿色化和节能化建设成为行业发展的必然选择。绿色建筑评价体系作为绿色化建设的核心工具之一，通过评价建筑的节能、环保、健康等方面，为企业提供了明确的指导和认证体系，这种评价体系不仅可以激励企业开展绿色建筑项目，降低能源消耗和环境污染，还可以提高建筑的竞争力和可持续发展能力，建筑企业在设计、施工和运营阶段都将更加注重节能减排、资源循环利用等方面，从而推动绿色化建设工作的深入发展<sup>[6]</sup>。随着“碳中和”目标的提出，如何在满足住房需求的同时，实现环境保护与资源合理利用，成为行业可持续发展的必然选择，而城市化进程和人口迁移模式的变化，也对房地产市场的发展提出了新的要求，面对新经济形势下的诸多挑战与机遇，我国房地产经济必须认真分析、积极探索，以实现良性、可持续的发展。因此，我们要积极推广绿色建筑项目，提高建筑的使用效率，从而减轻用户的负担，促进房地产市场的发展，并且绿色建筑项目往往能够吸引更多的投资和人才，提升企业的品牌形象和社会声誉，为企业带来可持续的经济效益。除此之外，绿色建筑评价体系也为政府决策提供了重要的科学依据，政府可通过推动和引导企业参与绿色建筑项目，制定相应的政策和法规来支持和规范绿色化建设工作，从而实现经济、社会和环境的可持续发展；还可以通过财政激励、税收优惠等手段鼓励企业投入绿色建筑领域，推动整个行业向绿色化、节能化方向发展，实现经济与生态的双赢发展<sup>[7]</sup>。

### （三）科学实施成本预测与经济合同履行

成本控制作为房地产企业取得经济效益的重要基础，影响着企业的整体运营效率和长期发展，科学实施成本预测与经济合同履行，能够有效促进成本控制，从而带动企业的可持续发展。由于房地产企业的成本构成较为复杂，涉及土地成本、建筑材料费、人工成本、融资成本等多个方面，在进行成本预测时，企业需要运用科学的统计分析方法，根据历史数据和市场调研，评估

未来项目的各项成本，动态调整预测模型，考虑市场行情的波动，确保预测结果的准确性和时效性。在经济合同的履行方面，房地产企业必须明确合同条款，合理规避风险，与各方建立明确的成本控制标准，确保各项费用预算和支出都能够在合同范围内进行，并建立有效的合同履行机制，通过定期审核和评估，确保各项合同的准确执行，及时发现并纠正偏差，以避免不必要的成本浪费<sup>[8]</sup>。在此过程中，房地产企业应设立专门的成本控制部门，负责制定和实施成本控制政策，与项目管理、财务、采购等相关部门密切配合，形成贯穿整个项目周期的成本控制链条，评估成本控制的有效性，及时调整控制策略，以适应市场变化。此外，现代科技的发展为成本控制提供了新的工具，房地产企业可以利用大数据分析、云计算等信息技术，对成本数据进行实时监测和分析，及时识别成本控制中的问题，制定相应的解决方案，借助项目管理软件，提高项目的透明度和协作效率，从而促进各部门在成本控制中的协作，为长远的市场竞争打下坚实的基础。

#### （四）加强房地产工程成本控制管理

房地产工程的成本控制管理工作对于建筑质量有着重要的影响，直接关乎着项目的顺利开展和如期进行，以及后期建筑的售卖和建筑业的发展，不仅仅是为了确保项目的顺利进行和投资单位、承办企业的经济利益，更是对于房地产工程市场的规范性、科学性体系的构建，为房地产经济提供良好的发展环境，以具体的规章制度确保房地产工程施工过程的安全性和施工效率，确保一定的经济收益。在房地产工程施工过程中，项目成本核算管理与施工流程的经济紧密相关，是影响施工进度的主要因素之一，建筑单位应成立专门的成本控制管理部门，以专业的核算成本管理人员按照实际施工进度、材料需求、人员要求等实际情况进行一定的改善和调整，并按照项目工程的具体实际业务状况进行分工，对于施工流程做出充分的把握与判断<sup>[9]</sup>。同时，采用科学、合理的成本核算管理方式，确保房地产工程施工过程的顺利进

行，保障经济资金、材料资源等消耗性物品的正常使用，确保施工流程正常运转，并使用专业的用款计划对于项目工程全过程做出准确的把握，做好各种成本费用管理工作，保障工资如期结算、工期按计划完成，确保建筑公司的经济效益最大化，以长尾效应促进建筑经济与房地产经济的可持续发展。

#### （五）预防泡沫经济的出现

近年来，随着经济结构的调整与产业升级，房地产行业面临着新的挑战与机遇，为确保房地产市场的健康稳定发展，预防泡沫经济的出现，政府必须实施一系列宏观调控政策，并采取有效措施来引导市场走向合理的、可持续的发展道路。在当前经济形势下，投机与炒房行为屡禁不止，已成为抑制房地产市场健康发展的主要障碍，地方政府应当强化对房价的市场监测，建立健全实时反馈机制，以掌握市场动态，从而维护市场的稳定性。与此同时，政府要加强土地流转的监管，定期检查土地流转情况，确保土地交易的透明性与合规性，预防因违规交易而引发的市场波动，而对于那些按照政策流转的地块，政府应设定严格的交易期限，防止短期内频繁交易带来的市场不稳定风险。<sup>[10]</sup>

## 四、结语

随着“房住不炒”政策的落地及相关市场调控政策的实施，房地产市场的热度逐渐降温，行业内外部环境发生了新变化，居民购房需求由“有房即万事足”逐渐转向对居住舒适度、高质量生活环境及物业服务的关注。在这一背景下，房地产行业的转型需从追求量的扩张向质的提升转变，通过强化政策引导、创新商业模式、提高技术应用水平等方式，实现市场的健康循环。各房地产企业应当积极拥抱转型的浪潮，调整自身的发展策略，以实现多方共赢的局面，只有在全面审视市场内外部环境变化的基础上，提出合理的发展战略，才能确保房地产经济在未来长远、健康地发展。

## 参考文献

- [1] 毛琳琳. 低碳经济形势下房地产经济绿色可持续发展探讨 [J]. 全国流通经济, 2023, (14): 153-156.
- [2] 王义海. 低碳经济背景下房地产经济管理的创新发展路径 [J]. 市场瞭望, 2023, (05): 22-24.
- [3] 陆阳. 房地产经济波动的影响因素及完善对策 [J]. 中国商人, 2024, (01): 98-99.
- [4] 梁丛. 新经济形势下对我国房地产经济的理性思考 [J]. 住宅与房地产, 2019, (28): 3.
- [5] 郑通武. 关于新经济形势下对我国房地产经济的理性探讨 [J]. 营销界, 2020, (24): 89-90.
- [6] 房浩. 新经济形势下对我国房地产经济的理性分析 [J]. 支点, 2022, (S1): 70-72.
- [7] 王爱卿. 低碳经济形势下的房地产经济管理策略研究 [J]. 地产, 2019, (21): 62.
- [8] 罗旭婷. 新经济形势下对我国房地产经济的理性思考 [J]. 今日财富, 2022, (13): 10-12.
- [9] 李超. 新经济形势下对我国房地产市场发展的思考 [J]. 今日财富, 2019, (02): 133.
- [10] 李春兰. 基于新经济形势下对我国房地产经济的理性思考 [J]. 现代经济信息, 2019, (06): 373.