

房地产经济发展现状及可持续发展战略探讨

王 晓

(文登同兴联合会计师事务所, 山东 威海 264400)

摘要: 本文针对房地产经济发展内涵和发展现状展开分析, 结合房地产经济发展问题, 内容包括忽略环境保护建设、资源利用率较低、空置压力相对较大、金融体系完善度低、基础设施协调性弱等, 通过研究搭建生态社区环境、合理利用各类资源、提高市场监管力度、完善房地产金融体系、加强科技创新工作等战略, 其目的在于营造良好的房地产发展环境, 推动行业经济的可持续发展。

关键词: 房地产经济 可持续发展 资源利用率

中图分类号: F812.42

文献标识码: A

文章编号: 1003-9082(2022)03-0127-03

在房地产经济的发展过程中, 需要获取多方面的支持, 只有这样才可以更好地发挥出可持续发展理念价值, 营造良好的房地产经济发展环境。基于目前房地产经济发展中存在的问题, 拟定相应的可持续发展战略, 不仅可以提高房地产经济的风险抵御能力, 而且对于推动社会经济稳定、健康发展有着积极的意义。

一、房地产经济发展内涵

1. 房地产经济自身发展

在房地产经济可持续发展过程中, 自身发展属于重要应用内涵, 只有房地产自身取得了良好发展, 才能够促进房地产经济的健康发展。而房地产自身发展又涉及以下内容。第一, 进行准确定位, 需要对房地产自身情况进行整理, 以此来确定房地产经济发展目标, 围绕其定位情况来拟定匹配措施, 以满足经济发展需求。第二, 仔细分析内外部环境, 内容涉及市场环境、内部制度环境、政策环境等, 从中找到最为合适的发展方向, 确保自身发展过程的科学性。第三, 制定科学有效的措施, 围绕房地产经济发展问题, 拟定更加科学的发展措施, 使其发展呈现出长久性、生态性特点。同时, 在发展中也需具备前瞻性, 充分借助大数据技术、互联网技术、计算机技术提供的便利条件, 对未来发展形势进行预估, 以此来制定可靠决策, 使其可以顺应市场发展要求, 实现可持续发展。

2. 房地产经济与环境协调

在经济发展过程中, 环境是非常重要的发展基础, 只有在尊重环境的基础上, 对于资源进行合理开发建设, 才可以确保房地产经济的快速增长, 从而为行业经济发展创造更多经济效益。在具体应用中, 也需要注意以下几点。第一, 分析环境承重能力, 对于当地环境容纳量等参数进行整理, 以此来营造更加舒适的发展环境; 第二, 优化建设内容, 这样也可以为房地产经济可持续发展创造合适条

件, 并且对双方关系进行合理处理, 从而为地区经济发展提供稳定的内在动力; 第三, 协调环境关系, 在房地产项目建设过程中需要考虑周围环境带来的影响, 选择最为恰当的建设方式、匹配的建设材料, 以此来提升整体协调性, 提高房地产项目带来的生态效益。

3. 房地产经济与社会协调

除上述提到的相关内容外, 房地产经济与社会协调也是非常明显的应用属性, 二者在应用中也具备了相应的反作用。房地产经济在发展过程中, 可以有序推动社会经济的良性发展, 同时也可以加快社会经济的快速发展, 这样在应用中也可以为房地产经济发展提供良好的外在环境, 并且通过协调二者之间的应用关系, 也可以为国民经济快速发展奠定良好的基础。这也要求在实际发展中需要综合考虑社会多项因素带来的影响, 均衡各方的经济利益, 以此来提高发展过程的均衡性。

二、房地产经济发展现状

1. 市场发展迅速

基于统计数据显示, 目前越来越多的农村人口选择进入城镇生活, 为了长期定居在城镇, 人们在购房消费上也保持着较高热情, 这也在很大程度上提高了开发商的开发积极性, 增加了投资过程的倾向性, 而房地产行业的关联产业规模也在此过程中不断扩大, 形成了较为完善的运营体系, 以此来服务于当地的房地产行业。除了在建材行业中有着良好发展外, 其也在家电、建筑以及金融等行业中起到了良好的推动作用, 并且在“绿色经济”发展背景下, 也促使绿色建材、绿色节能等行业的快速发展, 这样也在很大程度上带动了经济的整体增长。

2. 房价涨幅较大

根据2013—2019年统计数据可以得知, 目前国内房价依旧呈现出上涨趋势, 尤其是在一线及超一线城市, 此类趋

势更加明显,表现出合理性较低的状态。但是在房地产类型的选择上,却存在了供求不对等的情况,如一些地区高端住房的供给量超过了需求量,商品房的供给量却小于实际需求,而地方保障性住房供给量明显不满足需求等。并且在房地产价格快速增长的情况下,当地居民的生活状态、生活水平也受到干扰,在此情况下并不利于居民生活质量的提升。导致此类问题出现的原因在于,居民经济收入与房产价格相比,其整体涨幅速度较小,很难满足现阶段的发展需求。

三、房地产经济发展问题

1. 忽略环境保护建设

从现阶段发展情况来看,房地产经济发展期间存在以下问题。第一,忽略生态建设工作,一些房地产企业为了追求经济利益最大化,在项目建设中增加建筑密度、建筑高度,绿地空间存量较少,这样也使得建筑群内的空气循环密闭,污染无法及时散发到外界,影响到居民的身体健康。第二,忽略文化建设工作,许多房地产企业在项目设计时,参考的都是常规建筑形式,地方文化特色融入度较低,造成“千城一面”的情况。在智慧城市、文化城市发展背景下,这类建筑无法为“城市文化”提供支持,从而阻碍了城市文化产业发展进度,使城市在发展中缺少文化合力,增加文化城市的打造难度。

2. 资源利用率较低

从目前的应用情况来看,也存在资源利用率较低的问题。从目前的发展情况来看,国内资源开发模式主要以粗放式开发为主,此模式降低了资源利用率,同时也为后续发展活动的进行带来了阻碍。并且在资源的处理上,也存在重视程度较低的情况,这样也使得资源在利用和开发环节无法得到充足重视,从而导致资源浪费的情况。我国人口基数较大,而资源储备量并不丰富,尤其是在土地资源 and 空间资源整理上,也存在形势严峻性强等问题,这样也使得房地产资源利用率处于较低水平,直接或间接影响到其他行业经济的健康发展。

3. 空置压力相对较大

从目前的发展情况来看,也存在空置压力相对较大的问题,导致空置房地产产生的原因较多,概括后归类为以下几方面。第一,由于其和外部客观环境的适应性较差,从而导致空置问题的出现,如房地产规模超出了当地人口规模,并且在开发时过度追求高利润,没有考虑市场发展需求,从而导致空闲房地产问题。第二,在内部因素影响下导致了房地产空置问题,例如,开发商的资质相对较低,其开发的房地产质量相对较差,这样也导致销售不畅的问

题。或者开发商的项目和周边其他项目的雷同性较高,缺乏自身应用特点,从而缺乏市场竞争优势,导致空置压力增大的问题^[1]。

4. 金融体系完善度低

在实际发展中也存在金融体系完善度低的问题,此类问题具体体现在以下几方面。第一,房地产的信贷结构还需要进一步完善,目前房地产贷款长期倾向于开放贷款,但是在住房消费贷方面的发展存在严重不足,而且消费贷款的发放也给银行资产安全性带来较多隐患,影响到市场经济发展过程的稳定性^[2]。第二,在房地产贷款方面,其长期资金来源问题也没有得到较好的解决,这样也使得贷款资产流动性出现不足问题,金融市场的缺位情况非常严重。第三,住房公积金的缴交范围和比率也会受到经济环境的制约,这样也使得资金利用效率较低,同时其公平性也会受到较大影响性。例如,一线城市和三、四线城市所缴纳的公积金比例差异性较小,但是房地产均价存在较大差异,因此在选择贷款类型时,这些城市也会表现出不同的差异,资金利用率存在较大不同。

5. 基础设施协调性弱

除上述提到的应用问题外,在房地产经济发展过程中,也存在基础设施协调性较差的情况。在城市基础建设活动中,其内容涉及供排水、供电、供暖、天然气、交通工程等,尤其是在房地产经济和交通滞后矛盾持续突出的情况下,也使得房地产经济问题日益突出,如交通拥堵问题、环境恶化问题等,而住宅空置的问题也和交通便利性有着直接影响。而且信息和通信设施完善性,也将是干扰房地产经济持续发展的重要因素。信息设施发达程度的提升,使得居住区远离喧闹市中心成为可能,这也满足了人们对于宁静生活的向往,满足了人们在精神层面的生活需求,从而更快地推动房地产智能化发展^[3]。

四、房地产经济可持续发展战略整理

1. 搭建生态社区环境

搭建生态社区环境,有利于房地产经济的可持续发展。在具体实践中应注意以下几点。第一,做好生态保护开发工作,在房地产项目正式开发前,需通过多种渠道来论证项目的生态性,基于其中存在的不足进行改进,以此来提高设计项目的生态价值。第二,加强文化建设工作,项目设计阶段也需要对当地文化内涵进行梳理,筛选出代表文化来作为建筑风格指引,使其能够与当地文化背景相契合,为“文化城市”建设提供助力^[4]。第三,做好社区环境的优化工作,基于社区建筑风格、当地气候条件、社区定位等内容,对于社区公共活动空间展开合理规划,期间也

需要做好文化融入工作,如搭建“文化长廊”来普及宣传当地文化,同时兼顾社区内各类人群需求,如修建无障碍通道、盲道、扶手等,满足不同人群的出行要求。另外,在各类功能分区之间也需要做好过渡分区设计,如利用绿植、碎石道路等载体来衔接两个功能分区,从而使各分区形成整体,更好地服务区域居民生活。

2.合理利用各类资源

合理利用各类资源,可以改善资源浪费问题,营造更好的房地产经济发展环境。在具体实践中,也需注意以下内容。第一,在政策的拟定上,需要加强对粗放型房地产经济的管控,并且在此过程中,也需要确保房地产经济向着资源集约利用方向快速转变,借此提升土地资源、空间资源的利用效率,减少资源浪费问题。第二,在实际应用中也需要做好长期规划,提高规划内容的科学性,借此来确保房地产经济和其他行业可以保持良好的协调性,这样也可以更好地发挥房地产行业的支柱作用,同时也可以更好地带动行业经济发展,减少危害经济发展的行为。第三,做好资源利用过程跟踪,对于其存在的问题进行及时处理,从而提高资源利用率,满足相应的发展需求^[5]。

3.提高市场监管力度

通过提高市场监管力度,能够更好地发挥出市场功能,营造更加稳定的房地产经济发展环境。在房地产经济可持续发展过程中,需要有良好外部环境的支持,政府在其中也起到了良好的引导作用。对此在具体实践中,第一,政府在工作中需做好制度建设,减少房地产资源开发活动中政府过度干预的问题,这样也可以从根本上减少不合理费用支出、暗箱操作等问题。第二,不断完善房地产经济法律法规,在具体实践中需要拟定详细的实施规则,期间也需要做好法律和规则之间的交互管理,从而打造公平、透明的市场发展环境,根据市场发展原则来筛选优质开发商,提高开发商与市场发展之间的关系,从而将开发商的短期行为与投机行为下调到最低,以营造更好的市场运行环境,满足房地产经济可持续发展需求^[6]。

4.完善房地产金融体系

完善房地产金融体系,能够推动房地产经济的可持续发展,提高房地产企业的风险抵抗能力。从实际应用情况来看,在具体发展中需结合房地产金融发展情况,进行房地产贷款结构的优化,适当提高消费贷款比重,不断提高房地产企业的风险抵御能力^[7]。同时,为了解决房地产资金来源问题,房地产金融行业在发展过程中,也需要建立住房抵押贷款二级市场,这样也可以更好地实现抵押贷款证券化,为企业提供更加便捷的服务。另外,在发展过程中也

需要做好一、二级市场的衔接性,帮助企业拓展资源来源渠道,满足企业经济的发展需求。

5.加强科技创新工作

通过加强科技创新工作,可以发挥科学技术的应用价值,从而更好地推动房地产经济可持续发展。从当前社会发展情况来看,科技创新已经成为促进国民经济快速发展的重要保障,房地产科技创新力度的增长,可以更好地改善人们的生活环境,使其生活舒适度得到稳步提升。而且在新技术应用背景下,也有利于智能革命的快速发展,这样也可以不断突破原有的发展原则,持续推动行业经济的稳定发展。并且在此基础下,新技术、新材料、新能源的发展也取得了良好发展,这样也可以更好地进行环境保护,减少房地产污染问题。例如,目前智能技术、节能技术的应用,可以确保各类配套设施的协调性,使得资源利用率得到了有效改善。另外,在新技术不断发展的背景下,人们也将突破原来的思维方式和生产方式,促进房地产行业进入新的发展阶段^[8]。

结语

综上所述,搭建生态社区环境,有利于房地产经济的可持续发展,合理利用各类资源,可以改善资源浪费问题,提高市场监管力度,能够更好地发挥出市场功能,完善房地产金融体系,能够推动房地产经济的可持续发展,加强科技创新工作,可以发挥科学技术的应用价值。通过采取合理措施来促进房地产经济可持续发展,对于提高房地产行业经济效益有着积极的意义。

参考文献

- [1]祁婧.房地产经济发展现状及可持续发展战略的思考[J].中国集体经济,2021(01):20-21.
- [2]解尊松.推动我国房地产经济可持续发展的战略思考[J].现代商业,2019(19):51-52.
- [3]焦瑞.房地产经济可持续发展战略分析[J].中国民商,2018(08):43+16.
- [4]吴明皓.房地产经济可持续发展战略的探讨[J].住宅与房地产,2018(19):7-8.
- [5]刘鹤.房地产经济可持续发展战略研究[J].科技经济市场,2018(06):58-59+144.
- [6]李佳.对我国房地产经济可持续发展战略的几点思考[J].建筑技术开发,2018,45(01):89-90.
- [7]赵晓珊.试论房地产经济的可持续发展战略[J].纳税,2018(01):212-213.
- [8]李婷.我国房地产经济的可持续发展战略分析[J].现代经济信息,2017(11):389+391.