

新形势下房地产经济现存问题及可持续发展策略研究

杨玉英

山东鲁北化工建材设计院, 山东 滨州 251900

摘要: 目前, 房地产行业的持续发展模式是达成经济高质量增长的核心环节。然而, 该行业目前面临着众多挑战, 如果不能得到及时处理, 可能会对国家经济增长造成显著妨碍。因此, 针对房地产行业发展中的经济问题, 寻找解决方案尤为迫切。本文从房地产经济持续发展出发, 分析了当前房地产经济面临的挑战, 并提出了一系列旨在促进房地产行业可持续发展的策略, 为房地产经济的稳健增长奠定坚实的基础。

关键词: 新形势; 房地产经济; 可持续发展

作为支撑国家经济的重要基石, 我国的房地产行业在经济增长中扮演着不可或缺的角色。然而, 在当前的经济环境中, 房地产经济也遭遇了不少挑战, 这要求必须深入探讨新的发展路径。在这样的背景下, 探索如何促进房地产经济的可持续发展, 已成为一个急需解答的问题。

一、基本内容概述

(一) 房地产经济

房地产经济涉及市场中的各类交易活动, 如房产销售、出租、开发及管理等方面, 是现代经济体系中的关键部分, 与金融、汽车、信息技术等行业并肩, 成为全球最具竞争力的领域之一。

房地产业对经济增长、就业及城市化进程有直接影响, 推动产业链发展, 促进经济繁荣和就业增长; 带动大量资金流动, 为金融市场提供支持, 并创造盈利机会; 住房交易与租赁是基本民生需求, 稳定的房地产市场有助于改善居住条件, 保障社会稳定和民生福祉; 房地产与城市规划建设紧密相连, 有效的开发和管理促进城市更新与品质提升; 房地产交易和开发是政府税收的重要来源, 为基础设施建设和

社会福利提供资金支持^[1]。

(二) 可持续发展

可持续发展理念强调在满足现代人类需求的同时, 不损害子孙后代满足其需求的能力。这一观念倡导经济繁荣、社会进步、资源合理运用与环境保护的协同发展。新时代背景下, 推动房地产业的可持续发展不仅要追求社会和经济利益的最大化, 还要注重资源节约和生态环境的维护。房地产业具有强大的产业链带动效应, 能够促进装饰、五金、玻璃、水泥等相关产业的发展。因此, 确保房地产业的可持续发展至关重要, 这要求行业实现多元化、稳健性和健康发展, 以便在自身繁荣的同时, 也带动其他产业的经济效益增长。作为国家经济体系的基石之一, 房地产领域对推动社会进步与国家建设起着至关重要的作用, 必须致力于促进房地产领域的持续健康发展, 这样才能确保社会经济的多样化以及长期稳定的增长, 进而为我国经济的全面发展贡献显著力量。

二、房地产经济现存问题

(一) 环境破坏问题

当前, 我国房地产经济在快速发展的同时, 亦面临着若干挑战, 这些挑战对其高速和可持

续增长构成了不利影响。建筑施工过程会对邻近的自然环境带来一系列污染和破坏,包括对土壤、水体和空气的影响。例如,建筑废弃物的处理不当,如无序堆积和填埋,会破坏土壤的物理结构;未经处理的废水排放及水资源的过度消耗会导致水体污染;运输车辆、机械设备操作及建筑材料如水泥和砂石的使用,会产生噪音和粉尘,对大气质量产生不良效果。这些问题不仅威胁到施工人员及附近居民的健康,也对社会环境造成了广泛的伤害。同时,我国在处理粉尘、噪音及建筑废物方面的技术与方法还存在一定缺陷,技术成熟度和先进性有待提升,这在污染处理和治理过程中导致了效率低下,并伴随着新的污染物产生。

（二）资源浪费问题

在房地产工程项目施工建设中,资金浪费问题突出,主要由于在项目开发与建设前期缺乏深入调研和可行性分析,投资决策、招投标、预算编制及成本控制等多个环节频繁出现各类问题。例如,在招投标阶段,透明度缺乏和成本管理的不到位可能会诱发单价虚报和价格的人为抬高,进而导致资金的严重浪费。同时,土地资源的滥用也是一个突出问题。在房地产开发过程中,经常出现对土地的不合理占用,忽略了当地规划及经济、社会和生态的全面考量,这造成了土地的低效率使用。另外,受资金回流、施工技术和市场需求的波动影响,工程停工和土地搁置的现象并不罕见,进一步加剧了土地资源的浪费问题^[2]。建筑材料和能源的过度消耗,如水泥、钢筋及水资源的滥用,加之不当的拆迁重建、施工管理松懈和规划决策失误,均显著加剧了资源浪费问题,导致行业资源利用效率低下,对行业发展产生负面影响。

（三）房地产市场竞争激烈

在经济学领域,资本的非理性投入和投机性行为加剧了市场波动,并对经济稳定增长构

成了潜在威胁。具体而言,房地产市场的价格波动剧烈,投机性购房和炒房行为破坏了市场均衡。不断上涨的住宅成本使得城镇居民面临重大购房压力,不仅降低了居民的生活水平,也增加了家庭的经济负担。此外,住宅价格上涨可能激发社会问题,如财富分配不均和城乡差距扩大,这些问题可能加剧社会不稳定,影响社会和谐发展。与此同时,资本过度流入房地产市场,而非实体经济,导致资源配置失衡,阻碍了经济结构的优化调整。若房地产市场出现重大问题,如房价暴跌或市场崩溃,其负面影响可能迅速传导至整个经济体系,对经济增长产生不利影响。

经济较为发达的区域,城市化步伐加快和人口增长导致土地资源日益稀缺,进而推高房地产市场房价。这种状况使得购房成本剧增,普通民众难以承担购房负担,加剧了社会资源的分配不均。同时,高房价也为投资者提供了通过炒房等手段获取高额利润的机会,进一步扩大贫富差距。高昂的房价还可能阻碍年轻人的购房能力,影响他们的家庭构建和生活质量。而在经济发展相对滞后的地区,房地产市场则呈现出低迷状态。尽管这些地区房价较低,但由于就业机会缺乏,人口外流严重,导致房地产市场需求疲软,房价难以实现增长,不仅阻碍了人才和资金的流入,还加剧了地区间的经济不平衡。

（四）市场结构问题

当前房地产经济遭遇的核心挑战之一是市场结构问题。房地产的开发涉及多种住房类别,包括商业住宅、经济适用房和政府租赁房,这些在成本和功能上存在差异。但目前市场结构中商业住宅的比重过大,而经济适用房和政府租赁房的比重较小,无法满足中等及低收入家庭的居住需求。这种不平衡的结构主要源于我国经济适用房和政府租赁房的供应不充分,以及这些住房通常位于地理位置不如商业住宅理想的地方。同时,房地产市场监管不力也

是造成市场结构不合理的一个关键原因。

三、房地产经济可持续发展策略

(一) 注重环境保护

(1) 为了推动房地产业的健康发展，政府部门应当树立长远和整体的发展观，基于可持续发展战略，对现行法规和政策进行深入修订和改进。此外，紧跟时代发展，政府需持续更新和调整管理手段，从宏观角度出发，实施有效的监管和标准化措施，坚决打击违规和追求短期利益的行为。国家相关部门还应加强监管和管控作用，对土地使用规划和审批流程施加严格的限制。在坚持可持续发展的前提下，政府应致力于平衡经济效益、社会效益和生态效益，从而促进房地产业的稳健、持续增长。

(2) 作为房地产开发的核心参与者，开发商应同步于时代进步，对市场动态和外部条件进行彻底的研究与分析，培养强烈的环保观念，并将环境保护纳入企业战略规划的关键组成部分。开发商应通过多种渠道和平台，强化企业内部和外部的宣传教育，提升合作方和员工对环境保护工作的重视程度，积极协作并协调推进环保工作的实施。例如，开发商可以在项目开发中引入环保理念，采用环保技术和材料。

(3) 设计师、管理者、技术专家及施工人员等关键角色需树立环保理念，并将这一理念与先进技术相结合，贯穿房地产开发全过程。这样，环境保护措施才能得到全方位的落实和深化，涉及材料选择、污染治理、资源节约和设计规划等方面，力求在满足居住需求的同时，实现合理性、经济性和环保性的统一，减少对自然环境的负面影响^[3]。

(二) 做到资源节约

(1) 在实施房地产开发与建设过程中，必须针对当地实际情况进行全面的调查和研究。在此基础上，应当依次执行投资决策、招标投标、方案设计、成本管理和项目结算等步骤，

以实现成本的有效控制和整体造价的合理化。

(2) 为避免土地资源遭受非法占用和浪费，需构建并优化相关规章制度，同时强化监管和整顿措施。市场监督管理机构、房地产行业协会等相关部门应共同构建和优化规范制度。由于我国不同区域的独特性，必须开展涉及人口分布、经济发展、土地资源利用及城市规划等领域的深入调查与分析工作，在彻底掌握实际状况的前提下，针对具体问题采取个性化的解决策略，并严格打击非法占用、擅自占有及土地资源闲置等现象。借助法律手段对这些不当行为实施惩罚和警告，保障土地资源能够遵循合理开发与规范使用的原则，进而有效遏制企业和个人对土地资源的不当耗费。

(3) 采用先进的、环保的、绿色技术，不仅符合健康环保标准，提升了居住的舒适度，而且能够高效地节省资源和资金^[4]。它涵盖了引入国际先进技术和成熟的工艺，积极整合现代信息技术，使用节能材料和节能技术，以及实施环保的理念和工艺。为了降低对不可再生资源的依赖，防止施工期间的资源浪费和环境污染，可实施一系列措施，比如利用太阳能和地热能等可持续能源，采用屋顶绿化技术，以及装配外墙保温系统等，实现资源的高效利用和环境影响的降低。

(三) 加大政府调控

(1) 有关政府部门需主动发挥宏观调控作用，运用法律法规及政策工具打击投机性购房行为，遏制房价的非理性增长，加快房产税改革的试点推广、强化住房购置的限制政策、提高房地产金融监管的效率、增强税收在房地产调控中的监管和调节功能，以及建立二手房交易指导价格体系等方式，有效平衡市场需求与供给，确保房地产市场参与者行为规范，从而推动房地产经济稳健合理发展。

(2) 政府的宏观调控旨在促进城乡融合发展的步伐，减少城乡间的差距，实现社会共同繁荣，同时保障广大民众能够负担得起住房

费用。目前，中低收入群体面对高房价无力购房，导致房地产资源出现闲置。为了促进房地产经济的可持续发展，未来必须依靠政府的宏观指导和调控，加快乡镇和农村地区的发展速度，提升民众的整体经济水平。实施乡村振兴战略，对农业产业结构进行改革与优化，提高农民的经济收入；改进土地流转体系，确保农村土地资源的合理分配与高效利用，加快农村与农业改革的进度；积极推进新农村建设示范项目，采纳新技术和手段，推动农业现代化与标准化进程，发展旅游业和加工业，增加农民收入，吸引农村居民向城镇迁移。此外，还需在乡镇发展中优化资源分配，最大限度地利用资源，强化城市对农村的支持和引导作用，加速城镇化基础设施建设，提升居民生活水平。例如，通过迅速建设医院、公园、学校、银行及文化广场等公共服务设施，激发乡镇及农村地区的经济活力，促进房地产经济的良性增长。

（四）优化市场结构

（1）为了改善市场结构，我国政府部门必须加强对房地产市场的监管，需在彻底分析和全面了解国内房地产市场现状的基础上进行，针对房地产行业面临的挑战和问题，政府相关部门应当进行有效的干预、监控、指导和调节。通过立法和政策执行，构建和优化法规体系，严惩并消除各类违法活动，以此来指导和调整市场结构，保障房地产市场的稳健与持续发展。

（2）政府需不断对现行法律进行改进和完善。这意味着政府机构需具备敏锐的问题识别能力，对行业存在的缺陷和风险点进行快速

定位，并采取有效措施予以弥补和刷新，以适应房地产行业发展态势的持续演变。比如，强化和完善房地产金融框架，调整资金调控和信贷结构，减少开发与建设环节中资金链出现断裂的可能性，并且推动企业及投资者在资金筹措方面的理性操作。同时，政府应加强对房地产企业资金流的监管，保障资金使用的合规性和合理性，避免坏账风险及资金延迟到位问题，维护金融市场的稳定^[5]。

（3）在深化房地产市场结构调整的征途上，需学习发达国家行之有效的经验。然而，这一过程也应紧密贴合我国的实际情况，对现行市场架构及政策进行必要的调整与革新。出台针对性的法律法规，提升市场集中度，遏制房地产企业的无序扩张及并购行为，以防市场过度集中引发的不良后果；构建一个公正、透明的市场竞争氛围，为不同规模的房地产企业创造平等的增值机会；此外，维持商品房与经济适用房或公租房之间的比例均衡，确保住房市场的稳定和满足各收入层次民众的居住需求。促进房地产企业间公正的竞赛，注重质量与服务而非单纯的价格战，有助于防止市场垄断，提高产品与服务的水平，从而推动我国房地产业走向规模化、兴旺化和持续发展的道路。

结语

房地产经济的可持续发展能够促进相关产业增长，加快社会经济的进步及国家建设的进程。因此，必须强化环境保护意识、提高资源利用效率、增强政府的调控力度及改善市场结构，激发房地产行业的健康竞争，推动房地产经济实现规模扩张和稳健增长。

参考文献

- [1] 李林. 基于低碳经济理念的房地产经济发展对策研究[J]. 房地产世界, 2023(22): 32-34.
- [2] 尹萍. 房地产经济现存问题及可持续发展策略研究[J]. 活力, 2023, 41(22): 196-198.
- [3] 邹定文. 低碳模式下房地产经济管理创新分析[J]. 中国市场, 2024(8): 62-65.
- [4] 郭泽琴. 新环境下房地产经济发展趋势研究[J]. 广东经济, 2023(14): 62-64.
- [5] 陈雅倩. 新形势下建筑与房地产经济的发展策略分析[J]. 中外企业家, 2022, 21(21): 1-3.