

## 房地产经济波动的影响因素及应对策略

吴琼

天津市海河建设发展投资有限公司, 天津 300010

**[摘要]**房地产业的快速发展带动了国民经济的增长,是中国经济发展的主要产业之一。房地产是中国经济体系不可分割的一部分,与许多社会因素相互作用。因此,有关人员应及时制定适当战略,以应对房地产经济的发展趋势,同时努力提高整个国家经济市场的活力。但是,金融危机后,房地产经济波动很大,国民经济受到严重影响,引起了人们对房地产经济波动的兴趣和研究。因此,文中分析了房地产经济的影响因素,提出了促进房地产经济和谐发展的措施。通过确保积极的投资政策和提高投资吸引力,可以为房地产的全面发展创造条件。

**[关键词]** 房地产; 经济波动; 影响因素; 经济管理

DOI: 10.33142/mem.v3i1.5804

中图分类号: F293

文献标识码: A

### Influencing Factors and Countermeasures of Real Estate Economic Fluctuation

WU Qiong

Tianjin Haihe Construction Development Investment Co., Ltd., Tianjin, 300010, China

**Abstract:** The rapid development of the real estate industry has driven the growth of the national economy. It is one of the main industries of China's economic development. Real estate is an integral part of China's economic system and interacts with many social factors. Therefore, relevant personnel should formulate appropriate strategies in time to deal with the development trend of real estate economy and strive to improve the vitality of the whole national economic market. However, after the financial crisis, the real estate economy fluctuated greatly and the national economy was seriously affected, which aroused people's interest and Research on the fluctuation of real estate economy. Therefore, this paper analyzes the influencing factors of real estate economy and puts forward measures to promote the harmonious development of real estate economy. By ensuring active investment policies and improving investment attractiveness, conditions can be created for the all-round development of real estate.

**Keywords:** real estate; economic fluctuations; influencing factors; economic management

#### 引言

随着时代的发展和相应概念的推进,中国房地产业的产业机制本身也在逐步完善,房地产行业也取得了高质量的发展。在过去一段时间里,房地产业在一定程度上成为中国经济发展的重要产业之一。然而,房地产行业本身也有一定程度的不稳定,某些地区房价的异常上涨进一步加剧了整个行业的泡沫。文章分析了房地产总体经济波动的具体影响因素,详细分析应对房地产经济波动的相应战略,以期为我国房地产业提供有效的实际参考。

#### 1 当前我国房地产经济波动情况概述

##### 1.1 房地产经济波动的意义

房地产业发展建设期间,由于市场影响而波动。通过对房地产社区波动的分析,可以找出波动的原因,同时汇编房地产业的规则和特点,避免房地产市场过度波动对国家经济发展的负面影响,并对社会的顺利运作带来一定风险。近年来,我国房价持续上涨,投资风险加大。由于投资压力过大,大多数投资者都在考虑房地产市场。因此,有关部门需要干预,规范合理控制房价的房地产业发展,避免房地产市场过度波动,确保房地产业顺利健康发展。

##### 1.2 房地产经济阶段波动特点

(1) 复苏阶段。衰退后,房地产业将逐渐复苏。这一阶段称为房地产控制阶段。对住房的需求逐渐增加,但需求分布仍然不平衡。房地产社区衰落,房地产项目虽然会收缩,但随着市场条件的改善,房地产需求的增加会调整供需状况,从而促进房地产社区的复苏。

(2) 繁荣阶段。随着房地产公司的复苏、房地产公司的增长、住房需求的增加、房价的上涨以及投资者参与房地产项目开发的意愿的增加,投资者参与的意愿也在增加。随着住房建设需求的增加,房地产供应越来越紧张。此时房地产市场还不够,将导致房地产管理局的迅速发展。伴随着私人消费和私人消费的快速增长,房地产业务正在增长。

(3) 衰退阶段。房地产繁荣将迅速增加住房供应,房地产市场萎缩,房地产行业价格相对化,在一定程度上超过了消费者的承受能力。在这种情况下,买方不能再推迟一天,从而导致住房建设需求持续下降,从而影响供应关系,导致房地产社区减少。参与房地产项目开发的投资者人数正在减少,出售的房地产数量导致房价下降,房地产产品贸易继续下降。

(4) 萧条阶段。随着房地产市场的衰退，房地产市场的失衡加剧，房地产公司的竞争加剧。为了支付费用，企业必须以较低的价格出售房屋和建筑物，从而降低房地产价格。此时地产经纪已进入萧条阶段。房地产经纪人由于房地产市场的不稳定导致房地产公司急剧倒闭，房地产产品没有市场，对房地产经纪人的生产和房地产经济产生巨大影响，面临着相当大的风险。

## 2 房地产经济发展影响因素

### 2.1 房地产经济内部发展影响

(1) 投资回报因素。房地产行业具有特殊性，影响房地产经济发展的因素很多，特别是房地产投资的主要目的是获得相应的投资回报。在这方面，房地产发展的投资回报率已成为考核项目成功与否的决定因素。房地产企业一旦从其发展投资中获得更高的投资回报，就会变得对投资者更具吸引力，在市场上更具竞争力，从而导致经济发展曲线上升。然而，如果房地产企业的投资回报不能令人满意，甚至急剧下降，就会削弱房地产项目对投资者的吸引力，阻碍其发展。

(2) 房地产供求因素。房地产供求关系的变化对房地产发展有着至关重要的影响。市场变化可能影响房地产供求关系的稳定，这就要求投资人客观分析房地产供需关系，切实满足市场发展需要，同时适应房地产自身发展。其中供求关系是影响房地产经济发展的重要因素。随着供求需求的变化，房地产价格上涨，投资收益增加。购房者需求下降，房价就会下跌，房地产收入也会下降。

### 2.2 经济环境、社会环境的影响

(1) 经济因素。它可以分为宏观经济因素和其他经济因素。其中，将宏观经济因素纳入房地产开发和建设直接影响到房地产的发展前景，需要开发企业给予特别关注。尤其需要分析相关参数和经济变量。这些参数包括国民基本经济收入、人口消费水平、经济增长率和通货膨胀率。关于其他影响因素，也与房地产业有着重要的关联性，例如环境因素影响。波动的趋势和程度将对房地产行业产生重大影响。

(2) 土地因素。它通常影响房地产行业的发展和维护，其主要作用于一级和二级市场。客观地说，国土资源部是一家负责向房地产市场提供必要的土地资源和激活土地市场的“供应商”，开发企业本质是那些希望通过土地再利用或城市更新来提升土地价值和获得相应利润回报的“申请者”。因此，在房地产交易中，最大的供应来源是土地资源。此外，购买住房的消费者是二级市场的主要参与者，他们与房地产有着资源交换关系。在这种情况下，土地市场作为一级市场，将对房地产交易产生重大影响。

(3) 政策因素。根据不同阶段房地产市场的动态变化，地方政府及时制定适当的宏观经济监管措施和政策，以便在多个层面上监测未来房地产发展趋势和交易过程，

同时刺激其他行业的发展。随着经济发展和货币政策的波动，这些变化也将对房地产经济产生影响，例如政府的经济制度改革、促进进一步发展的政策和货币政策。

## 3 房地产对国民经济产生的影响

### 3.1 在国民消费方面

房地产经济的波动影响到国家的日常生活质量、消费能力和总体经济水平。事实上，对于大多数人来说，购房消费是一项巨额开支，消费者不但承担了大额投入，而且承担了经济变化和房价波动带来的风险。关于房地产对经济不稳定的影响，它可以分为两类：财富效应和成本效应，后者的潜力基本上得到实现。二是成本效应。全国房地产价格持续上涨后，消费者购房成本将随之上升，消费水平自然会发生显著变化。第三是财政紧缩的影响。随着房价的变化，消费者的判断也受到较大影响，在发生严重变化的情况下，现有的消费态度和习惯可能会发生变化。第四个是流量约束的效果。无论房价上涨或下跌，消费者的流动性都有很大的变化，在某些情况下，个人的购买行为也有所限制。

### 3.2 经济增长

今天，房地产是国家经济体系的重要组成部分，对其他产业和国民经济增长起着重要的支持作用。房地产是房地产行业的一个重要组成部分，如果发生经济危机，房地产投资可能阻碍房地产行业的发展，从而破坏整个经济乃至社会秩序。从这个角度来看，研究房地产对经济增长的影响，确定房地产的影响范围，对于促进国民经济增长和确保社会和谐非常有用。

### 3.3 关于通货膨胀

房地产销售价格的提升，将带动相关产业链的发展，其中包括钢铁和建筑材料等产品的市场需求增加，相关产品的质量和价格提高；帮助居民在财富和福利效应的基础上积累财富，以免他们对房地产价格波动高度敏感；由于目前的银行信贷系统将受房地产价格波动的影响，如果市场被动地释放过多的外汇，整个社会将面临更大的通货膨胀压力。

## 4 房地产经济波动的应对策略

### 4.1 加大房地产控制力度

房地产市场政策和不断变化的经济因素导致房地产业出现重大波动。遏制这一现象的最有效措施是加强政策和市场监管。首先，加强土壤供应管理，应用“双轨制”土地管理原则，有效控制土地分配机制，精简土地供应审批和规划，密切监测土地的实际利用情况。其次，当地级地方合同减少时，由招标取代的贸易监管过程。最后，各级政府必须通过基于市场的投标、拍卖和土地转让取得越来越大的收益，以确保通过区域发展和城市更新等先进程序实现城市土地的最佳分配和重组。

### 4.2 加强房地产投资政策管理

为了有效应对房地产界的波动，还应在健全的市场监

管基础上有效制定房地产投资政策。第一,为了确立我国房地产业的现状,选择科学合理的房地产投资政策,有效改善房地产设计现状。制定具体的投资政策需要更好地界定所有权和投资模式,消除所有权和主体引起的不同类型的投资风险。同时,必须有效监测潜在的周期性变化,迅速监测房地产业的变化,使房地产投资合理化。

#### 4.3 保障金融体制的合理性

对经济市场运行期间发生的资本流动的不可避免的影响可能是不可避免的。主要原因是现有机构不足,进而给许多供应商造成重大经济损失。如果这些问题得不到及时解决,追究有关人员的责任不仅有助于这些问题的重生,而且可能导致大规模的社会恐慌。房地产业现在需要做的是,准确、及时地了解行业发展情况,开发更多元化、更可靠的房地产融资渠道,建立更全面的融资体系和银行信贷业务。例如,应制定更知情的政策,支持相关资本项目,以增加房地产业的活力,维持房地产市场的流动性。例如,应尽可能补充现有的金融管制制度,不断发现和纠正房地产管理局存在的缺陷,从而进一步促进房地产业的可持续发展。

#### 4.4 提高投资吸引力

提高吸引力是房地产和谐发展和吸引更多投资者的关键。提高投资吸引力的首要途径是澄清投资者和房地产所有者的责任,并改善房地产经济产权不明确的情况。第二,我们必须更加重视房地产行业发展的现状,明确市场发展方向,进行资产预测,制定适合国家宏观经济发展的经济计划,实现投资者和房地产经济目标的协调统一,从而共同发展。第三,为了确保投资结构的合理,投资者高度重视房地产经济的投资结构。如果投资盲目,房地产经济信息不准确,风险控制不足。因此,优化投资结构将大大提高房地产经济的吸引力和市场竞争力。

#### 4.5 加强国家土地管理

土地管理是房地产经济稳定的主要因素。只有加强土地管理制度,才能解决房地产经济不稳定的根本原因,房地产行业才能稳步增长。条例可采取以下形式:(1)完善行政用地审批规则,加强审批,减少土地滥用;(2)结合环境保护条例完善土地开发规范并进行严格监管及追责,包括详细规划和避免滥用土地,例如禁止使用公园、绿地、公共设施等用地进行商品房开发建设及销售,禁止使用工业用地建造民用建筑。(3)国家对地方城市土地市场实行宏观调控,以减少部分地方土地不合理使用的现象,并通过宏观调控确保土地供应及使用的合理化;(4)国家根据当前金融形势宏观管控房地产开发公司和房地产投资市场,建立全面的房地产金融监管制度,确保房地产经济的健康稳定发展。

#### 4.6 加强市场调查力度

加强市场审计和监管将导致房地产市场投资的“合理化”,从而使房地产市场现象更加明显。更具体地说,它是明确的资本结构,承认我国基本结构对房地产周期发展的价值,避免了产权不确定性和不确定性的风险。第二,必须有效考虑房地产投资的各个方面,以确保其投资更好地适应宏观经济趋势,而不是脱离宏观经济角度,从而增加房地产业投资的份额。重点是理顺投资结构,彻底调查目标市场,确保房地产投资符合市场要求。是进一步规范政府投资,间接控制社会广泛的房地产投资行为。

#### 5 结束语

总的来说,房地产业可以说是中国经济的支柱。中国的经济只能通过对房地产市场不利波动的基本控制来应对。通过监测土地利用和了解市场需求,可以确保房地产业的积极发展。发展企业可以通过研究房地产投资和收益减少误导性投资,降低经济风险,减少房地产市场的不稳定,从根本上稳定我国的土地发展和经济发展。

#### [参考文献]

- [1] 郜俊霞. 房地产经济波动的影响因素及对策[J]. 中外企业家, 2015, 28(24): 111-114.
  - [2] 阎秋序. 房地产业在国民经济发展中的重要作用及发展趋势[J]. 改革与开放, 2016, 38(6): 94-96.
  - [3] 林永学. 房地产经济波动的影响因素分析及对策研究[J]. 财经界(学术版), 2017, 19(3): 125-130.
  - [4] 柯维丽. 影响房地产经济波动的因素及应对策略分析[J]. 科技经济导刊, 2019, 38(30): 74-77.
  - [5] 肖鲁赛沙. 房地产经济波动的影响因素及应对策略[J]. 企业改革与管理, 2020, 18(4): 154-163.
  - [6] 章秋燕. 试析影响房地产经济波动的几点因素及其对策[J]. 经济师, 2019(5): 286-287.
  - [7] 王雪青, 陈媛, 刘炳胜. 中国区域房地产经济发展水平空间统计分析——全局 Moran's I、Moran 散点图与 LISA 集聚图的组合研究[J]. 数理统计与管理, 2014, 33(1): 59-71.
  - [8] 袁小英. 房地产经济和国民经济波动的影响因素研究[J]. 时代经贸, 2019(9): 90-91.
  - [9] 袁艳品. 房地产经济波动的影响因素及应对策略分析[J]. 环渤海经济瞭望, 2020(10): 6.
  - [10] 卓娜, 昌忠泽. 浅析我国房地产经济的宏观调控[J]. 技术经济与管理研究, 2015(1): 70-73.
- 作者简介: 吴琼(1981.12-), 汉族, 2004年6月本科毕业于天津南开大学, 所学专业为西语学专业, 2009年10月硕士研究生毕业于天津南开大学, 所学专业为国际经贸关系, 2014年12月取得高级经济师职称。