# 新经济环境下房地产面临的风险及对策

来源：网络 作者：紫云飞舞 更新时间：2024-03-15

*新经济环境下房地产面临的风险及对策随着城市化进程不断加快和我国经济的迅猛增长，居民的生活消费水平有了很大的提高。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，是联系国民经济金融业、建...*

新经济环境下房地产面临的风险及对策

随着城市化进程不断加快和我国经济的迅猛增长，居民的生活消费水平有了很大的提高。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，是联系国民经济金融业、建筑业、家电等行业的重要枢纽。目前中国房地产业正朝向规模化、品牌化、运作规范化迈进，更注重依靠市场和企业自身调整实现房地产效益。

1 我国房地产业的发展状况

1.1 我国房地产业的发展阶段近几年，我国的房地产投资额加大，房地产开发企业购置土地面积上下波动增长，房地产的开发投资在固定资产投资中所占的比例升高；房屋销售价格持续攀高，房价上涨幅度明显高于居民消费价格和住房租赁价格的幅度；中低价位、中小户型住宅比例偏低；投资性购房需求增长较快；全国土地交易价格稳步增长；待开发的土地面积普遍增大。房地产和建筑业每年的增加值大约占GDP的9%。居民的生活水平不断提高和城镇人口的快速增长，使住房的需求量攀升。住房消费将会成为居民的持续消费热点。

1. 2 我国房地产业的不足之处

房地产业属于资源密集型行业，需要走资源消耗低、环境污染少可持续发展的道路。而我国的房地产企业数量很多，规模较小，企业分散开发能力不足，营销中不能充分利用有限的资源创出最大的效益；房地产企业管理不太注重品牌效应，管理者综合素质相对较差，管理水平达不到要求，行业信用总体偏低；房地产企业的资金投入有限，造成经营风险加大。

2 新经济背景下房地产业所面临的风险

我国的房地产业在202\_年急剧升温，在国家经济刺激政策、宽松的货币政策和通货膨胀预期等多种有利因素的推动下，出现了投资加快、资金来源充足等新情况，房地产业的发展好于预期。但不可忽视的风险也同时存在。居安思危笔者经过深入剖析认为我国房地产的发展还面临以下两大风险。

2.1 政策的不确定性

国家的宏观政策会直接影响到房地产业的发展。我国的市场经济的内外环境的变化促使国家的宏观政策的调整。

2.1.1 财政政策不确定性。房地产交易的税收政策从1997年至今，经历过很多次的变化。2.1.3 产业政策不确定性。由于房地产业是高耗能行业和资金密集型行业，所以我国在进行经济产业结构调整的时候不会把房地产业作为支柱产业，这样很难得到国家和政府的政策的大力扶持，给房地产业的发展带来困难。

2.2 市场需求不足

房地产业发展和市场需求是紧密相连的，我国房地产市场需求不足是房地产业的长期潜在的风险。

2.2.1 城市化难以带来大量预期的新增需求。主要原因一是城市化带来了城市人口的增长，但是城市面积也在不断扩大，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。二是我国人口的工作空间和居住空间的一致性决定了城市新增的人口总量是有限的。三城市中低收入人口居多，消费住房的能力不足。

2.2.2 旧城改造难以创造持续的房屋需求。如今很多城市都已旧貌换新颜，旧城改造空间也越来越小，对房地产的需求不能持续。

2.2.3 住房价格哄抬使普通居民望而却步，造成消费需求抑制。

3 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，而且是我国的基础产业和新支柱产业，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。针对房地产业面临的以上风险，笔者在以下几个方面提出了新经济背景下房地产业的发展策略。

3.1 全面理解贯彻国家的宏观调控政策，保持房地产业政策的相对稳定性。房地产市场与宏观经济和政策环境有密切关联。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因素。有些地方

政府在房地产业发展中的不规范行为是造成房地产政策不稳的重要原因。国家采取积极的财政政策和适度宽松的货币政策调控房地产业的同时还要防范新的经济泡沫产生。

3.2 加强风险识别管控，持续有效保证市场需求。总结过去的经验教训，分析房地产业企业的发展规律，顺应形势变化，提升应对市场危机的能力。虽然目前房地产业有所回升，但一些房地产企业资金还不足还不能满足大规模的投资性需求。社会要想保持房地产业的全面复苏，提高消费者的购买力和要降低住房的价格是根本任务。要提高消费者的购买能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。另一方面加大政府公共财政补贴力度，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，降低成本，加强资金的管控。通过信息系统建立有效的多模式跨行业的资金监控体系。

3.3 房地产企业的自我提升。由于近几年房价的暴涨、房子质量差、夸大房屋宣传等现象社会对房地产商的负面评价越来越多，房地产企业需要培养高素质的专业管理人才组建骨干管理队伍，重视基础管理提高管理水平，打造诚信品牌文化，做好创新营销优质服务，并积极参与社会公益事业，承担更多的社会责任，重塑房地产业的新形象。

3.4 房地产企业要强化前期市场调研能力，提高自身对市场的判断力和决策力。成立专门的调研组对市场进行全面准确的调查，制定出合理谨慎的调查报告，打有准备的仗，抢先赢得市场先机。

3.5 鼓励中小房地产企业找准自己的定位，进行合理调整和并购，强强联合，完善中小企业的产业结构调整，提升房地产行业的整体竞争力和实现资源的效益最大化。

3.6 调整房地产业的结构，增加产品的科学技术含量，提升核心竞争力。在节约资源绿化环境的基础上，提高产品的质量，提升房地产的品牌核心力。重视品牌效应凝聚的文化和理念，是房地产市场企业竞争力的综合体现。

3.7 提升资源整合力，完善房地产产业链。房地产业直接或间接地影响很多相关产业的发展，有相互依存的关系。例如202\_年的北京奥运会的成功举办，就是我过房地产业、建筑行业和体育产业的完美联合，对我国经济文化发展有重大推动作用。

3.8 房地产企业要针对不同消费者找准核心卖点，构建核心记忆力。根据不同消费者的特有需求，抓住客户需要什么，定位消费人群，推出符合公众心理的创新促销方式，树立核心竞争力。但在销售过程中一定要避免炒作哄抬价格的违规行为，否则得不常失，失掉公众对房地产业最起码的信任。

总结：202\_年至今全国多数城市房价维持高位并呈上升态势，但涨势趋缓。我国房地产也在自身做着诸多调整，比如202\_年初建立的全国房地产经理人联盟，是房地产行业最具影响力的组织之一。相信有国家政策的有力调控，房地产行业的高层战略对话，在未来一定能找到更加合理有效的发展房地产业的策略，从而推动机遇与挑战并存的房地产业的健康持续发展。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！