# 房地产业与国民经济发展

来源：网络 作者：沉香触手 更新时间：2024-05-01

*摘要：本文论证了房地产业对国民 经济 发展 的重要作用，在 分析 影响 房地产业的外部因素的基础上，对房地产业发展提出了对策建议。关键词：房地产；国民经济；关系一、房地产业在国民经济发展中的作用 2．房地产业带动了相关行业的发展。据世界银行...*

摘要：本文论证了房地产业对国民 经济 发展 的重要作用，在 分析 影响 房地产业的外部因素的基础上，对房地产业发展提出了对策建议。

关键词：房地产；国民经济；关系

一、房地产业在国民经济发展中的作用 2．房地产业带动了相关行业的发展。据世界银行资料，20世纪80年代中期至90年代初，发展 中国 家的房地产投资对相关产业的乘数效应约为2倍，并对以房地产为主导产品群的房地产业链下游和上游50多个物质生产部门产生感应或影响。 4．房地产业对居民居住条件改善的贡献。随着人们收入水平的提高以及房地产业的发展，居民的居住条件有了较快提高，城镇居民人均居住面积从1985年的5.60平方米增加到202\_年的10.87平方米，增加了5平方米，年均增长4.36%。 计算 1991年~202\_年房地产投资与人均居住面积之间的相关系数高达0.9363，说明房地产投资或房地产业的发展与居民居住条件的改善具有显著的相关关系。

5． 房地产业对 社会 财富的贡献。房地产业是国民财富的主要构成部分，是构成整个社会财富的重要 内容 ，对国民经济发展具有稳定而长远的影响。房地产业一般会先于国民经济发展而发展，并带动关联产业群的快速发展。因此，房地产业的发展会促进或拉动国民经济的增长。 6． 房地产业能够为城市积累资金，改善城市的投资环境。城市是经济社会在空间上聚集的地区，在城市有限的土地上聚集了大量的财富。城市土地的开发和再开发，城市的各种公共建筑物和构筑物，城市巨大的基础设施的建设，都是城市对基础设施的投入。在市场经济条件下，这些投入都应当通过利润、税金、地租等经济杠杆收回投资，有些还可以取得一定的利润，然后再投入城市的基础设施和社会设施建设，进一步改善城市投资环境，把城市建设管理纳入良性循环的轨道。

7． 发展房地产业可以吸引外资、促进对外开放。中国巨大的房地产市场、不断改善的投资环境和较为丰厚的投资回报，使房地产业成为外商竞相投资的重要领域。以江苏为例，202\_年1~10月份外商投资房地产共计154亿元人民币，同比增长57.86%。目前，中国的房地产 企业 中，外商投资企业数量逐年增多，利用外资金额逐年加大。

二、影响房地产业发展相关因素的分析

1． 政府政策。房地产业是一个受政府政策影响，对政策敏感性极大的产业。由于政府严格控制着房地产一级市场中最重要的资源——土地。使得它对整个房地产市场有着绝对的控制权。它决定了市场供求关系平衡位置，决定了价格走向。作为在政府宏观调控下的房地产业的发展与整个社会经济制度紧密相关，政策是决定房地产开发企业发展的最重要的因素之—。从上述国民经济与房地产的关联度可以看出，只有促进房地产业的发展，才能加速国民经济的发展。

2． 市场规模。市场规模即市场需求量，市场需求量的大小是房地产业发展的前提条件。

房地产主要包括住宅、商业用房、办公用房、 工业 厂房等。其中住宅、商业用房、办公用房占其总量的97%以上。特别是住宅占整个房地产市场需求量的70%以上，因此居住人口越多，对市场需求就越大。同时市场越繁荣，流动人口越多，对商业用房需求就越大。商业用房占整个房地产市场需求量的20%以上。因此国民经济越繁荣，房地产市场规模就越大。

3． 市场范围与开放度。市场范围与市场规模是密切相关的。市场范围大，市场规模也随之扩大；反之，市场范围小，市场规模也会随之缩小。市场范围，即房地产企业开发商品房的销售范围，它是一个市场空间概念。由于房地产所特有的地域性强，使用其开发建设的商品房一般不会超出以地级市、县级市销售的范畴。因此，在某一地的房地产开发随该城市地域的扩张，城市化的进程随市场范围扩大而加快。

同时，由于各城市 政治 、经济、文化、科研、社会发展、对外开放程度的不同，因此其房地产市场范围不尽相同。对外开放程度越高，政治、经济、文化、科研、社会发展水平越高，其城市吸引力越强，人口流动性越大，人口聚集性越强，市场范围就越大。

三、制约房地产业发展的因素分析

中国是一个发展中国家，目前的经济发展正在成为世界经济增长的火车头。这为房地产业的发展提供了坚实的经济基础，但现实中，仍有一些因素制约房地产业的更快发展，这些因素包括： 2． 房价相对偏高。世界银行 研究 结果表明，住宅价格与一般家庭年收入之比(即房价之比)在3：1至6：1之间时，居民方有支付能力，若高于收入的6倍，住宅则难以形成消费热点。虽然从全国而言，房价收入已从1991年的7.32：1缩小到1998年的5.66：1，但不少城市的房价收入比仍然偏高，使许多居民难以承受。近日对江苏各市的房价收入比进行的调查表明，南京的房价收入比高达6.7：1，苏州房价收入比6.03:1,已超过警戒线，无锡房价收入比已接近警戒线，较高的房价使许多居民只能望楼兴叹，潜在需求无法变成有效需求。

3． 房地产市场税费政策不尽完善。 目前 全国的房地产市场税费政策不尽完善，房地产开发建设中的税费收取有重复之嫌。房地产开发包括土地成本、建设成本、配套建设费。其中土地成本中已经包含契税，配套建设费中已经包括各种配套建设费用，但是营业费的收缴是上述各项费用的总和，这种费上加税，税上加税的税费政策必然使得房地产价格居高不下，制约了房地产业的 发展 。同时租赁市场灰色交易严重。随着商业、餐饮、娱乐、商务、居住等不断扩大，房地产租赁活动异常活跃，但由于目前房地产租赁市场的税费负担过重，使大量房地产租赁活动以灰色交易方式存在。以南京市为例，房地产租赁市场的税费占租金收入的22.5%左右（17%房产租赁税+5.55%营业税），这在客观上制约了房地产租赁市场的发育。

4． 经济 实用房建设不足，拆迁矛盾日益增大。近几年来，安居工程的实施对加速解决低收入家庭的住房 问题 起到了重要作用，但是在实施中却明显“变味”。由于安居工程不仅需要投入一定的资金，而且需要无偿投入土地资源。各地政府为提高经营城市的能力，对经济适用房采取压缩甚至停止建设。同时由于近两年住宅价格上涨过快，加上我国宏观经济调整步伐，许多职工退二进三，下岗职工增加，造成拆迁安置户无法利用拆迁款购买所需房屋，给国民经济、 社会 造成了不良 影响 。

四、房地产业促进国民经济发展的政策建议

1．加快城市化建设的进程。我国城镇规模普遍较小， 农村 城市化水平低，吸呐与扩张能力弱，严重滞后于 工业 化水平。一般认为，城市人口占总人口的比重达70％以上，城市化进程才会稳定下来，而我国这一比重才37.8％左右，因此，城市化的潜力很大。在建设过程中一定要按照统一规划、合理布局、综合开发、配套建设的要求进行城市化建设。

2．调整税费政策降低房价。房价与土地开发成本、房屋建筑成本以及房地产租赁价格有关。目前，房价偏高是与各种税费分不开的，因此，政府应在继续削减房地产有关税费的基础上为房地产业营造一个良好的发展环境。

3． 进一步加快住房分配货币化改革步伐。目前，由于各城市体制改革的深入， 企业 改制成为趋势，国家行政机关、事业单位住房分配货币化补贴到位情况较好。但是少数城市改制企业还不够理想，影响了个人购房的全面启动。因此，应强化落实住房分配货币化的政策措施，特别要落实企业住房分配货币化改革措施，促进房地产业的发展。 5． 大力发展经济适用房。政府在住房补贴政策实施过程中，应在大幅降低经济适用房价格的基础上，将经济适用房卖给真正需要补助的低收入者，对一些连经济适用房也买不起的无房者，政府应提供额外补助。

参考 文献 ： 2．韩立岩．产业带动程度的判定 方法 ．管理世界，1999，

（5）．

3．马恩国．房地产经济学． 中国 建筑工业出版社，1995．

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！