

浅谈保障性住房对房地产经济的影响

陈密

武汉安居集团有限公司

DOI:10.12238/ej.v6i1.1094

[摘要] 为了缓解低收入群体的住房困难,政府制定了一项保障性租赁政策,“租购并举”住房制度下,保障性住房,是政府在稳房价、稳地价、稳预期的重要实践,是促进房地产良性循环的关键,在推动全体人民住有所居的基础上,将最终服务于共同富裕的战略目标。目前,保障房政策的出台,必然会对目前的房地产市场格局产生深刻的影响,本文将重点探讨保障房对房地产市场的影响,并就如何降低其对房地产公司的冲击提出了一些建议。

[关键词] 保障性住房; 房地产经济; 影响分析

中图分类号: F293.3 **文献标识码:** A

On the Impact of Affordable Housing on Real Estate Economy

Mi Chen

Wuhan Anju Group Co., Ltd

[Abstract] In order to alleviate the housing difficulties of low-income groups, the government has formulated an indemnificatory rental policy. Under the "rent and purchase" housing system, affordable housing is an important practice of the government in stabilizing house prices, land prices and expectations, and is the key to promoting the virtuous cycle of real estate. It will ultimately serve the strategic goal of common prosperity on the basis of promoting the living of all people. At present, the introduction of affordable housing policy will inevitably have a profound impact on the current real estate market pattern. This paper will focus on the impact of affordable housing on the real estate market, and put forward some suggestions on how to reduce its impact on real estate companies.

[Key words] affordable housing; real estate economy; impact analysis

引言

在房地产市场规模不断扩大的同时,房价也在逐年上升,在当前的房地产市场形势下,住宅问题已成为社会发展的主要矛盾,保障性住房的出现,通过对房屋销售价格和租金的限制,使老百姓的居住问题得到了有效的解决,进而提高了人民生活的品质。而从经济层面上讲,保障性住房的进入必然会对房地产业造成一定的冲击,因此,在新的发展时期,对完善的保障性住房制度进行探索,对促进房地产业的可持续发展和民生问题的协调,将会起到促进作用。

1 实施保障性住房的的意义

政府推动保障性住房的政策有三个方面:第一,是改善民生,改善低收入群体的生活环境,保障他们的住房权益。第二,保障性住房是国家对房地产业进行宏观调控的一个重要阶段,通过实行和推动保障性住房能够达到调控的目的。第三,推进保障性住房建设能够促进住宅消费的科学化、促进社会安定。保障性住房的推行,既反映了我国政府对民生问题的关注,也有助于保

障低收入人群的住房权益,改善他们的生存环境,提升他们的生活品质。保障性住房的实行,对打破以前房地产供需错位,促使房地产价格回到合理区间具有分重要的作用。保障性住房的推行,有助于抑制房的投机,抑制楼市的泡沫。

2 保障性住房对房地产经济的影响

2.1 有利于房地产市场的稳定发展

政府推动保障性住房的建设,既能解决低收入家庭的住房问题,又能改善生活水平,又能减轻贫富差距过大的社会矛盾,保障社会经济的稳定发展,而且,这也是为了防止最近几年楼市发展太快,导致投资过度。从而推动楼市平稳发展。目前,随着国内经济增速减缓,房地产市场出现疲软,保障性住房建设已经成为推动我国经济发展的一个重要因素。

2.2 保障性住房影响房地产市场的供求关系

随着我国城镇化进程的加快,人口持续流向经济发达地区,部分城市住房供需矛盾突出,新市民和新青年普遍存在住房困难等问题。第七次全国人口普查数据显示,2020年,我国流动人

口为3.76亿,占城镇人口的41.6%,人口高流动性特征突出。流动人口聚焦较多的经济发达地区,高房价和高租金成为常态,中低收入者面临买不起房和租不起房的问题。根据相关部门的预测,以目前的城市化速度,十四五”时期“常住人口城镇化率提高到65%。随着城市化的发展,大量的住宅需求也在不断的增加,而在此之前,城市的住房需求远远超过了住宅的供应,这也是造成了我国房地产价格飞涨的主要原因之一,而保障性住房的发展,可以帮助解决目前城市住宅供不应求的问题。按理说,大量的保障性住房将会对目前的房地产供求关系产生巨大的影响,但对房地产供求关系的影响则取决于实际建成后的保障性住房,如果是普通的房地产,三到两年的开发周期,那就是一到两年的时间。从长期来看,保障性住房难以改变目前的供求状况,而从长期来看,保障性住房能否对供求产生多大的影响,关键在于是否落实了保障性住房。

3 新形势下保障性住房对房地产经济发展的影响

3.1对商品房开发规模的影响

“十四五”规划提出,扩大保障性住房供给。2021年,我国将40个城市纳入保障房试点,大力发展保障性住房。2021年6月,国务院出台《关于加快发展保障性住房的意见》,从土地、财税、金融等方面明确保障性住房的支持政策。虽然保障性住房的确对住宅的发展产生了一定的冲击,但实际情况与目前的房地产市场状况相联系,住宅的发展规模仍在逐年上升,而在住宅市场中,保障性住房并未替代商品房。

3.2对房价的影响

从近几年来我国住宅价格的发展状况来看,每年的价格上涨幅度都很大,从这种价格的变动中可以看出,保障性住房对我国住宅价格的影响主要表现在供给方面。首先,保障性住房的增多,将会使商品房的开发面积减少,从而造成商品房的供不应求,尽管短期内会因为保障性住房而小幅下跌,但从长远来看,这种供求关系将会继续推高。第二,目前我国的保障性住房普遍处于地理位置不佳的特点,交通、配套等方面与商品房相差甚远,因此,作为有购房需求的人,选择购买商品房的为首选,这也是导致房价居高不下的主要原因。

3.3对开发区域的影响

在我国的保障性住房发展初期,大部分都建在新城附近,因此交通、教育、医疗等方面并不完善,但是,随着保障性住房的发展,越来越多的保障性住房被开发。而这种发展模式的改变,也使得保障性住房在房地产市场上的竞争优势更为突出,在不能不断优化产品品质和服务的情况下,保障性住房供给的增加,将逐渐减少对商品房的需求。

3.4对房地产企业的影响

为提高人民生活品质,政府在住房方面下了很大的功夫,而保障性住房的建设正是这方面的一项重要措施,越来越多的房地产开发商正在积极转变,积极开拓保障性住房市场。现在很多公司都在拓宽融资渠道,在房地产市场上建立了保险资金和信托基金,以此来确保自己的核心竞争力。许多房地产公司都在进

行结构调整,与施工单位、营销商、建筑设计公司等进行整合、合作,建立起战略联盟,防范市场中的各种风险,同时也在积极培养高层次的人才,为公司的发展战略提供人力支持。

4 保障性住房对房地产市场的影响

4.1保障性住房对房地产业的积极影响

4.1.1有利于推进住房保障体系建设

尽管我国的房屋供给很大,但由于人口众多,房价一直居高不下,所以,在一定程度上,中低收入人群的购房负担不起,在政府的引导下,保障性住房可以为老百姓提供物美价廉的住房,从而使保障性住房和商品住宅的和谐发展。在目前的形势下,通过减少商品房供给、改善保障性住房建设等措施,可以促进我国的住房保障制度的完善。

4.1.2有利于稳定房地产投资增长

最近一段时间,很多公司都陷入了困境,很多公司都在努力地发展自己的事业。这使得已经太“热”的楼市更是雪上加霜,导致了更多的房地产泡沫。保障性住房的建设资金可以在一定程度上抑制住宅的投资,从而保持房地产投资的平稳增长。

4.2保障性住房对房地产业的消极影响

4.2.1影响房地产市场的供求关系

保障性住房的推出,一方面使物美价廉的住宅进入市场,增加了住宅供给,必然会对住宅市场造成一定的冲击;另一方面,由于保障性住房的政策,使得很多购房者认为,随着保障性住房的推出,房价必然会下跌,从而影响到潜在消费者的购买意愿。总体而言,保障房的供给将会从整体上减少住宅尤其是商品住宅的供给。

4.2.2保障性住房大量入市,会拉低房地产价格

前面已经提到,保障性住房的建设会对房地产的供需产生影响,尽管保障性住房和商品房在顾客群体上仍有差异,但从前面的分析可以看出,这对房价的冲击是无法避免的。而根据国家统计局的官方数据,以及国家统计局的数据,也可以证实上述的结论,通过上述分析,我们发展保障性住房对房地产行业的影响既有正负两方面的影响,我们应该关注的焦点是如何减少这种负面效应,并使其更好地发挥其积极的作用,房地产市场的健康发展不仅要靠党委、政府的政策,还要靠房地产业本身的健康发展。

5 房地产企业发展策略的建议

5.1加强房地产市场细分

随着保障性住房的发展,房地产行业的竞争日趋加剧,房地产公司以往单纯的盈利模式已不复存在,目前,房地产公司要根据不同的顾客群,制定相应的营销战略,房地产公司在进行房地产市场细分时,可以借鉴“天价”这个概念。随着我国经济的发展,城乡收入差距日益扩大,城乡收入差距也在不断扩大。和马斯洛的需求层次理论一样,房屋的需求分为五个层次:(1)基本要求:要求有足够的活动空间来遮挡;(2)功能要求:除了要有防风功能,其他功能都要满足;(3)环境要求:除住宅的功能要求完整,住宅本身及周围环境也有要求;(4)服务要求:住房口

区除内部和外部环境外,还应提供优质的服务;(5)品位要求,除了房屋的基本条件之外,还要求住宅的设计和位置能反映出人们的生活品位和生活水平。五个层面的住房需要与三个不同年龄段的需要紧密相关,要合理地保证供应定量分析,必须建立合理的分层结构。保障性住房是为居住在这里的人提供最基本的居住要求,但由于我国的经济水平不高等因素的制约,所以居住条件并不是很理想。

5.2 塑造企业品牌形象

对于地产公司而言,他们的发展都有一个终点,但公司的品牌却是可以持续的,且公司的品牌不会受到时间和空间的约束,在很多顾客眼里,一个好的品牌就等于一个好的产品。所以,房地产公司在经营的时候,不能只专注于一个项目的经营,而是要从长远的角度出发,用产品的设计来提升自己的品牌形象。很多房地产公司都对自己的品牌形象产生了误解,有的公司把自己的品牌联系在一起,以为自己要打造一个好的品牌,只需要开发一个著名的项目就行了。房地产业要想树公司的品牌形象,首先要做好品牌意识,认清品牌是一种无形的资产,强化品牌意识。

5.3 降低控制房地产开发成本

在接下来的几年里,房地产的价格会慢慢回到一个合理的区间,房地产公司的利润也会越来越低,所以,房地产公司在进行房地产开发的时候,一定要严格控制公司的建设成本,这样才能在激烈的市场竞争中占据一席之地。房地产公司要想降低开发的成本,首先要做的就是从图纸的设计入手,在选择纸张的时候,要本着实用、经济、美观的原则。在房屋拆迁的过程中,在拆迁时,应与拆迁主管部门进行协调,并参照市场的补偿情况,给予适当的补偿。在招标过程中,竞标方应尽可能地挑选施工工期短、施工经验丰富、施工质量好、报价低的施工单位,房地产开发企业在降低开发成本的同时,也要加强对房地产开发的资金和费用的控制。

6 总结

综上所述,保障性住房的运作原理是:政府的方针、区域的住房计划和保障性住房的需要,并以此来进行保障性住房的建

设、经营和管理。当然,尽管各地保障性住房的运作都是按照国家的政策文件来执行的,但因为区域间的经济状况和住房状况还存在着很大的差别,因此执行的标准也不尽相同,主要集中在中低收入人群的定义上,但整体的目的都是一样的,那就是解决低收入人群的住房问题。

[参考文献]

- [1]史晓珂,任赞杰.保障性住房、身份认同与农民工市民化意愿[J].当代金融研究,2022,5(12):33-43.
- [2]刘琪.保障性住房发展研究[D].新疆农业大学,2022.
- [3]傅丽莉.保障性住房投资建设中的国有企业参与问题研究[J].中国集体经济,2022,(31):31-33.
- [4]刘巧云.房地产经济波动的影响因素及对策研究[J].房地产世界,2022,(12):9-11.
- [5]肖娜.新时期保障性住房建设与管理问题及解决策略[J].中国市场,2022,(15):70-72.
- [6]齐锡晶,杨雯迪,李雪,等.利用集体土地建设保障性租赁住房的效应研究[J].建筑经济,2022,43(S01):6.
- [7]李智,欧阳慧.推进农民工在城镇实现安居梦——基于全国14省46个城市的问卷调查[J].宏观经济管理,2022,(7):9.
- [8]毛馨卉,周璞,侯华丽,等.住房租赁体系建设的国际经验与启示[J].中国国土资源经济,2022,35(10):7.
- [9]周小寒.保障性住房建设对社会经济的影响综述[J].武汉工程职业技术学院学报,2021,(3):44-48.
- [10]张倩.保障性住房建设中的财政责任及其实现形式[J].上海房地,2021,(5):33-35.
- [11]郭辰.健全保障性租赁住房制度分析及其建议[J].房地产导刊,2022,(4):4.
- [12]赵晓雯.住房公积金支持居民住房消费效果探究——评经济科学出版社《住房公积金支持住房消费的政策效应评价研究》[J].价格理论与实践,2022,(5):1.
- [13]岳建军.新时代保障性住房建设的思考[J].中国房地产业,2019,(4):53.