# 浅谈中国房地产业如何面对新经济挑战

来源：网络 作者：烟雨蒙蒙 更新时间：2024-08-01

*论文 摘要：人类社会 经济 运行轨迹的重大改变必然导致经济形态的切换，而新经济时代的显现则给 中国 房地产业既提供巨大 发展 空间又构成严重威胁．因此，研究如何抓住机遇和应对挑战是一项十分紧迫的战略性任务． 论文关键词：新经济时代；中国房地...*

论文 摘要：人类社会 经济 运行轨迹的重大改变必然导致经济形态的切换，而新经济时代的显现则给 中国 房地产业既提供巨大 发展 空间又构成严重威胁．因此，研究如何抓住机遇和应对挑战是一项十分紧迫的战略性任务．

论文关键词：新经济时代；中国房地产业；应对策略

20~90年代，一场以新材料技术、信息技术、生物工程技术大突破为标志的产业革命席卷全球，改变了人类社会原有的经济运行轨迹，推动人类社会从 工业 经济时代迈向新经济时代．经济形态的转换既给中国房地产业提供了难得的 历史 机遇，又对其形成了强力的冲击和巨大的威胁．因此，研究中国房地产业怎样顺应新经济潮流是我们面临的一个重大课题．

一、经济形态切换对中国房地产业的战略意义

目前，各国经济理论界尚无法准确地描绘出新经济时代的全貌，但我们仍可依据新经济的某些典型特征，分析其对我国房地产业的正负面影响，为制定对策服务。主要以美国经济为代表的新经济有如下突出特征．

第一，虚拟资本成为推动一国经济快速发展的新兴力量。与实体资本由机器设备、厂房设施、原材料、产成品等构成不同，虚拟资本主要是由债券、股票、期货、期权等各种 金融 工具组成。伴随国际资本流动的自由化、 科学 技术的跨越式进步以及全球资本大市场的形成，国际虚拟资本获得了超常规的发展，l999年末超过了l50万亿美元，是同期各国国内生产总值之和的5倍，也是同期全球实体贸易总额的25倍．虚拟资本之所以成为一国经济发展的强劲动力，是因为它既是一国传统产业资本流向高新技术产业的桥梁，也为风险资本提供了一个退出渠道，从而带动了该国高新技术产业的发展。在全球经济加速一体化的今天，哪国资本市场发达、拓展空前大，就能够吸引大量国际虚拟资本的流入，向该国高新技术产业注入源源不断的血液，而高新技术产业的发展又为虚拟资本带来了丰厚的回报．美国经济一支独秀就是得益于这种良性互动作用的强有力支持，尤其是专为高新技术产业筹资的纳斯达克市场为此做出了突出贡献．

第三，经济信息化水平决定一国在经济全球化中的受益程度．一国经济若要融入经济全球化并从中获益必须具备三个条件：实物资源、资本资源和人力资源的自由流动和全球合理配置．前两个条件通过贸易自由化、跨国经济交流、资本的跨国自由流动(即加入WTO)并实施相关规定)便可实现，第三个条件却因民族和国家的界限而很难满足。 计算 机 网络 技术，特别是互联网技术，将这一难题迎刃而解。实现经济信息化之后，一国企业可借助互联网技术在全球范围内寻找和发现最适合本企业要求的人才，因而突破了国界和民族对信息交流的限制，实现人力资源的全球最佳配置．另外，国民经济信息化可以大幅度降低企业的经营成本，因为信息化推动了交易方式的根本性变革。借助计算机网络技术发展起来的 电子 商务与传统商务相比，可以极大降低买卖双方的交易成本、节省交易费用，不仅方便快捷，还扩展了选择交易对象的空间，实现了更大地理范围内的买卖双方最佳匹配。

显然，新经济时代与以往的工业经济时代相比，无论是从宏观的经济运行规律上讲，还是从微观的行业成长环境分析，都具有明显差异．而且，伴随新经济的进一步拓展，这一差异势必更大，其影响会更广泛和深远．因此，分析和研究新经济给我国房地产业提供的机遇与挑战既有现实必要性又有战略意义．新经济孕育的机遇包括：

其次，我国产业结构和消费需求结构升级有望加快，这必然推动房地产业的繁荣．在新经济条件下，世界经济一体化进程将会加快，经济发展的周期性波动将会趋缓，世界经济有望长期平稳运行，这对于进入产业结构升级关键阶段的中国经济而言，是一个难得的机遇．我国的产业结构调整应充分发挥优势，一方面利用新经济时代新行业大量涌现的有利条件，大力发展高新技术产业；另一方面应重视劳动密集型产业的改造和产品的高附加值化，特别是人世之后我国的房地产建筑业、服务业的低成本优势必将凸现，应充分发挥这一优势。发展这些产业还可吸纳劣势行业的下岗职工，缓解失业问题．另外， 参考 发达国家国民住宅消费占总消费比重通常为30％而我国同一比重低于10％加之我国城镇地区人均GDP已达1000美元和房地产业固有的显著收入需求弹性，不难看出房地产业将成为我国新一轮消费需求升级的选择目标。再考虑到房地产业独具的投资功能，使其与轿车和资讯产品这两类新消费热点相比更具吸引力。因此，在产业升级和消费升级的双向拉动下，我国房地产业新一轮发展高潮指日可待．

再次，合理利用国际虚拟资本可加速我国房地产业的成长。作为新经济的一大特征，迅速膨胀的虚拟资本在推动美国高新技术产业和国民经济发展中发挥了巨大作用，但虚拟资本的培育和成长却离不开金融业的高度发达和开放，另外，开放金融业也是人世的必要条件。因此，我国势必进一步开放金融业内的银行、保险、证券和信托四大领域，随之而来的国际虚拟资本的涌入和竞争的加剧将会促进我国金融业整体水平的迅速提高，也必然带动对金融业依赖性极强的房地产业的超常规发展。例如，证券业的发展为房地产业提供了低成本融资的市场，而房地产企业证券化又有助于资产的流动和最佳配置，还使资本退出房地一产业更加方便和快捷．又如，银行大力拓展住房置业担保业务、抵押或按揭贷款业务能使更多国民用明天的钱来圆今天的住房梦。再如，保险业务和信托业务的发达可降低房地产交易双方的信用风险，提高交易和经营效率。

但是，世界经济形态的切换并不仅为中国房地产业提供机遇，也使其受到巨大的冲击和挑战。就房地产业内部不同领域而言，最先直面外部压力和冲击的行业包括：

其一是房地产金融业．从主要发达国家房地产业成长历程看，高度发达的房地产金融业是必备条件，尤其是进入2O世纪90年代以后，迅速膨胀的虚拟资本成倍地放大了金融对房地产业正反两方面的影响力．由于起步较晚，我国房地产金融业与发达国家相比明显处于劣势，表现为房地产抵押贷款发展缓慢、规模偏小，对供求双方的支持力度偏弱。其深层次原因是住房储蓄银行系统发展滞后、房地产金融工具单一、房地产抵押贷款和房地产业尚未实现证券化，担保保险业欠发达、以及真正意义上的房地产金融市场尚未形成。面对新经济和人世的挑战，中国房地产金融业必须快速迎头赶上，否则就将拱手让出一大块盈利丰厚的业务，其损失将是惨重的。

二、 中国 房地产业直面新经济的对策

在新经济潮流的推动下，发达国家房地产业技术创新步伐正在加快，其对中国房地产业的冲击力将伴随中国人世而更强、更直接和更广泛．因此，探讨和制定行之有效的对策是一项十分紧迫和重要的课题．

第一，培育房地产 金融 市场，构建符合中国实际的住房金融支持体系。伴随住房体制改革的深化和人行的积极住房信贷政策的出台，商业银行个人住房贷款余额于2024年9月末达到2700亿元，开展此项业务较早地区的一些银行的此项贷款余额占全部贷款余额的比重已经接近30％使得资产负债期限不匹配问题浮出水面且严重影响了银行资产的流动性，制约此项业务的进一步开展。

第二，以住房产品为突破口，培育中国房地产业的真正知名企业．房地产建筑业由商业房产、写字楼、工业房产、居民住宅等子市场构成．定位于住宅产品，是因为从发展经济学角度讲，人均收入在1000美元至4000美元之间是住宅购房高潮期，我国城镇居民人均GDP已达到1000美元水平。新的住房消费热点伴随收入的进一步上升必然会迅速生成且潜力巨大。另外，住房产品与其他三类产品相比，投资周期短、投资金额少的优势十分明显，有利于在较短的时间内将企业做强做大．

就国有企业而言。培育大型房地产企业：一是要加快建立 现代 企业制度．从全国城建系统看。虽然多数大中型国企已基本改制完毕。但翻牌形式居多。现代企业制度建设尚未到位．其中亟待完善的方面包括：产权多元化。特别是不同所有制之间的产权结合；董事长不应兼任总经理。以形成权力之间的制衡；外部董事应占全部董事的半数，以利于外部力量对企业经营活动的有效监督．二是注重树立企业的品牌形象．这是由中国住宅产品市场供大于求、空置面积居高不下，卖方之间竞争白热化、消费主体人格化等因素所决定的．诚然。品牌的创立是一个漫长而艰辛的过程，它是企业综合实力的集中体现．品牌的战略意义在于：向买方提供一种无形的保证。既节省了买方在购买过程中的精力投入又降低了购买风险；显示出本企业产品的独特优势，这种优势可表现为价格优势、质量优势，环境优势和功能优势．万科花园新城之所以在“2024天津典型住宅价格指数”中走势最强，是因为万科品牌已在消费者心目中树立起良好形象，人们将其与一流质量、优美环境、天人合一、新型生活方式、人性化设计划等号．三是借助资本市场之力，搞好资本运作．作为新经济主要特征之一，虚拟资本的超常发展正在对实体经济运行模式产生深远影响，合理引导和利用虚拟资本可大大加快企业的扩大，否则，就会被流动性和冲击力极强的虚拟资本逼入被动挨打的困境．我国房地产业南北两大知名企业万科、华远与香港的华润集团三强联手，借助香港和内地的资本市场筹措巨额的低成本资金来实现跨越式发展，就是充分利用资本市场的成功范例．

第三，构建统一规范的全国性房地产业监管体系．国外大型房地产企业依仗自身在高新技术方面的优势。必定趁中国人世而大举抢摊中国市场，这场残酷的竞争迫在眉睫，而开放带来的压力为促进房地产体制改革和创新的动力则是赢得竞争的唯一选择．具体的思路和对策措施有：l建立由国家建设部直接领导的跨省区房产地产合一的垂直领导体系．建设部可参照人民银行现行的跨省区监管体系的模式，根据房地产业的独特性来划分区域．应指出的是这种垂直管理体系仅仅拥有业务指导权是不够的，还必须握有人事使用权，否则难于真正做到政令统一．2，依靠体制创新实现真正意义上的政企分开．建设部仅保留裁判员职能，按照市场发展的要求，及时推出相应的房地产政策法规，并在日后的实践中不断加以完善，营造出一流的投资环境．另外，应成立专门的房地产国有资产公司，承担建设部及各地房管部门的运动员职能。负责国有资产的保值增值工作．3．提升住房产品其技术含量和附加值，加快住房产品的产业化进程．其实，国外大型房地产企业并不能将其本国的不动产打入我国市场，我们抢占中国市场靠的是住宅产品的高附加值、标准化生产、低能耗、高优良品率以及高劳动生产率．因此，我国住宅产品的技术创新和产业化具有十分重要的战略意义，但房地产主管部门应主要依靠 法律 法规、制度、政策的力量来引导有关企业实现这一目标．例如。建立落后产品和工艺的淘汰制，促进新材料、新技术、新工艺的应用．又如。实行住宅产品认证制度以提高住宅产品质量．再如，建立住宅产品的全国性标准体系。涵盖产品尺寸、性能、检验方法、运输等方面。并定期公布审核结果，以促进优良产品的成长．4规范中介组织以营造公平高效的中介市场环境．目前隶属或挂靠在各级主管部门的中介机构须与原主管部门彻底脱钩。并按照现代企业制度的要求进行彻底改造和重组．另外。应加快制定和实施中介服务市场的准入制度和中介职业资格 考试 制度。提高中介服务的 计算 机信息化水平。进而提升中介组织的信誉度和市场竞争力。

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找