# 中国房地产业的现状与问题

来源：网络 作者：雪海孤独 更新时间：2024-01-29

*近几年，我国 经济 的 发展 、城市化进程加快、居民收入水平提高及政府启动内需的政策，都为房地产业的发展注入了新的活力。总体 分析 我国的房地产业仍处在绿色景气区内运行，但是有些局部的、结构性 问题 也应引起足够的重视。具体分析可归纳为：...*

近几年，我国 经济 的 发展 、城市化进程加快、居民收入水平提高及政府启动内需的政策，都为房地产业的发展注入了新的活力。总体 分析 我国的房地产业仍处在绿色景气区内运行，但是有些局部的、结构性 问题 也应引起足够的重视。具体分析可归纳为：

房地产投资稳步上升，地域热点显现 从总量分析，全国房地产投资增长率与固定资产增长充基本同步，近几年略高于固定资产投资增长率，例如，在1997～202\_年间，全 社会 投资增长率分别为8.6%，13.9%，5.1%和10.3%，房地产开发投资增长率分别为-1.2%，13.7%，13.5%和21.5%，但并没有出现1992～1993年增长率高达117%和165%的过热现象。 从房地产持续投资热点的分布来看，它主要集中在以广州、上海和北京为主导的三大经济带，从202\_年1-9月的统计数据来看，北京、上海、广东、浙江、江苏、山东投资增长率分别为29.%，31.4%，30%，33.4%，31.4%和40.1%。客观地讲，这些地区房地产投资热有其合理的因素，也有令人担心的一面。三大地带是中国经济增长最快的地区，经济的发展、居民收入的水平提高，消费升级换代，大量外资的进入和劳动力的流动都会增加对房地产的需求，但是，与其他产品一样，房地产投资也要以需求为后盾，没有效的需求，房地产投资就不可能持续的增长。那么，我国的房地区性投资稳步增长是否有需求的支撑？

销售率空置率，地域分化明显

近几年，购房低息贷款、减免税费、户籍制度的松动是刺激居民购房的三大政策因素，202\_年商品房屋和商品住宅的销售率(当年销售面积占当年竣工面积的比例)分别是88.4%和75%，其中商品住宅的销售率达到 历史 最高水平。 鉴于上述分析，我们认为：全国商品房屋的销售率在稳步上升，总体形势乐观。但是，对连续几年销售率低于全国的平均水平、且施工面积和新开工面积较大的城市和地区应给予关注。仍以房地产投资三大热点地区为例，1998～202\_年，广东的商品房屋销售率为66%，69%，71%和68%，低于全国的平均水平，在销售率走低的情况下，施工面积仍居高不下，这就不能不令人担心。同期，北京的销售率为49%，45%，70%和71%，也低于全国的平均水平，但呈现出走高的态势。而上海的销售率为73%，90%。85%和100%(图5，图6和图

7)。截至202\_年9月，上海商品房屋销售面积为1404万平方米，当期竣工面积为1194万平方米，销售量大于竣工面积无疑有助于消化空置商品房屋，但是， 目前 上海仍有779万平方米的空置商品房屋，其中，空置商品住宅为452万平方米。

是鉴于销售率和空置率是房地产前期投资经营活动的一个结果，因此，全面的、动态地 分析 新开工面积、施工面积、竣工面积和拆迁面积的联动关系，才能对销售率和空置率的变化做出正确判断。

价格基本平稳，结构变化突出

202\_年1-9月份，全国一些大中城市的房屋销售价格涨幅较快，其中，宁波南昌、杭州、青岛、上海和厦门的销售价格指数分别为119.

2、109.

3、108.

4、108.

7、107.9和104.4，涨幅超前。但是，全国总体平均价格的走势力基本平稳，特别是与百姓相关的商品住宅价格涨幅很小，在北京等大城市还出现了小幅回落。

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！