

# 供给侧改革背景下中国房地产行业转型之路

改革开放以来，房地产行业发展成为中国的支柱产业、主导产业，占据国民经济的重要组成部分。当前房地产大量过剩的库存占据了社会资金和资源，阻碍了各生产要素间的流动，过剩的库存背后隐藏着产生金融风险的房地产泡沫。

在此背景下，供给侧改革提出房地产改革的战略部署，有效化解库存成为房地产改革的重中之重。另一方面，面对房价持续高涨，国内各个城市加大房地产调控力度，出台多项政策限购限贷。

## 一、房地产行业发展现状

一是房地产规模高位运行。2016年商品房总成交量15.7亿平方米，成交金额11.78万亿。今年的一到五月份总销售面积5.48亿，销售金额4.36万亿，面积比去年同期上升了14.3%，金额上升18.6%。

二是房企集中度攀升，规模化、区域化成发展趋势，多家增长速度非常快的房企已经从全国化布局战略转向区域战略，并在所在区域深耕细作，呈现规模化发展趋势。

三是行业兼并重组整合的步伐在明显提速，一线企业通过兼并重组做大做强，以并购为主的外延式增长成为企业招拍挂拿地之外的主要增长路径。同时随着调控力度的深化，龙头房企的品牌、资金等优势愈加凸显。

## 二、现存问题

一是供求结构矛盾明显，高端产品与中端产品的比例关系不够正常和协调，突出表现为中低价位，中小户型住房供应不足，商品住宅整体价格偏高，超过低收入家庭的承受能力。

二是房地产金融存在风险，建筑商和购房者的资金很大部分也是来源与银行，在这样的情况下，房地产业的固有风险就被不适当的过多配置在了银行的头上，如果过量供应或房地产泡沫破灭导致房地产价格大幅度下滑，商业银行房地产抵押贷款的不良贷款比例就会迅速增加。

三是住房保障体系不完善，住房保障在整个住房市场中所占比例仍然较小，导致大量中低收入家庭的刚性住房需求被推向市场，这在一定程度上加剧了住房市场上的供求矛盾，并加剧了商品房价格的上涨。

四是市场不规范，管理制度不完善，房地产经营与管理制度法规体系建设明显滞后，导致房地产开发与消费，投资，投机等多种不良行为的产生，在一定程度上影响了我国房地产的持续，健康发展。

### **三、策略建议**

从国家层面上看，一是转变职能，规范传统产业稳定发展，积极推进创新型产业的加速发展，为当前过热的房地产业降温，规避房地产经济泡沫；二是积极履行经济调节和市场监管职能，科学调节房地产发展的结构和速度，力求在动态发展中实现供给与需求的相对均衡；三是制定产业政策，追求公共利益，通过建立住房社会保障体系实现民生、公平、和谐的政策目标。

从房产企业发展层面上看，需要进一步整合资源，针对消费者的实际需求，创新提供人性化、全方位的配套服务，发挥供给端对需求端的吸引力和拉动力，全面激发市场活力。一是构建以服务为中心的企业运营模式，提升品牌的竞争力，加强教育、养老、健康生活等增值服务，并与旅游结合，践行并实现城镇化发展“看得见山、望得见水、留得住乡愁”以及以人文本的高品质城市社区，提升客户的体验；二是利用互联网手段转变商业模式，从客户需求的角度规划企业的经营行为，利用网络化的社区服务平台，不断发现和挖掘其生活中的二次消费和持续消费的需求，从延伸服务中寻找新的利润增长点；三是积极探索跨界融合，创新业务发展，开发围绕客户资源整合和服务模式创

新的金融产品；四是构建大数据运营决策体系，运用大数据手段，深入挖掘宏观经济产业数据以及区域经济社会发展数据，为企业战略规划与运营提供决策。