# 房地产业对我县经济社会发展的影响情况分析

来源：网络 作者：浅唱梦痕 更新时间：2024-08-08

*房地产业对我县经济社会发展的影响情况分析我县地处珠三角和粤港澳大湾区最东端，可以说是“大湾区之角”，具有较大的发展空间潜力，要立足功能定位提升县城品质和能级，发展壮大县城经济，加快推动县城提质扩容，房地产行业的地位显得尤为重要。房地产业既是...*

房地产业对我县经济社会发展的影响情况分析

我县地处珠三角和粤港澳大湾区最东端，可以说是“大湾区之角”，具有较大的发展空间潜力，要立足功能定位提升县城品质和能级，发展壮大县城经济，加快推动县城提质扩容，房地产行业的地位显得尤为重要。房地产业既是我县经济发展的一个重要支柱产业，也是我县经济发展的增长极、财政增收的动力源，它在改善居民居住条件、繁荣城市产业、扩大城市就业，提升城市形象等方面发挥着巨大作用。

一、我县房地产业基本情况

（一）房地产开发投资销售情况

1、房地产开发投资情况：随着我县交通等基础设施不断完善，区域价值不断上升，开发商拿地积极性逐步增强，市场热度逐步走高，我县开发的项目不断增多。2024年，我县房地产立项宗数为50宗，总投资223.4亿元，比2024年增长61.1%。2024年，我县房地产立项宗数为56宗，总投资285.2亿元，比2024年增长21.7%。

2、房地产销售情况：2024年1月至9月，我县固定资产投资235亿元，房地产开发投资133亿元，占固定资产投资57%。商品房今年1月-9月共签约10811套商品房，面积99.5万㎡，总额94.26亿元，均价9474元/㎡，同比去年同期分别套数下降5.3%、面积下降9.1%、总额下降4.3%、均价增长5.2%。其中，普通住宅面积49万㎡，共4012套，均价6948元/㎡，总额340238.91万元；旅游产品面积43.8

万㎡，共5814套，均价12258元/㎡，总额53.68亿元；商业、办公楼面积6.5万㎡，共978套，均价9968元/㎡,总额6.46亿元。房地产开发的项目主要集中在平山、白花、稔山、巽寮这4个经济发展较快，较好的镇。

（二）我县房地产发展特点

(一)项目立项的宗数和总投资呈逐年增长趋势。

2024年到2024年汇总数据分别为：2024年24宗、86.9亿元；2024年33宗、70.4亿元；2024年36宗、198.5亿元；2024年50宗、223.4亿元；2024年56宗、285.2亿元。

(二）占固定资产投资比重不断增大。

房地产投资占固定资产投资的比重从2024年的36.8%增长到2024年的52.2%，增长了15.4个百分点，特别是2024年，房地产投资增幅较大，占固定资产的比重从1-2月的47.7%增长到1-6月的56.7%，增长了9个百分点，从全县投资的构成来看，房地产是拉动经济发展的重要动力。

（三）占GDP比重不断提高。

房地产占GDP的比重从2024年的18.4%增长到2024年的23.6%，增长了5.2个百分点。全县2024年1月至9月商品房共签约10811套，销售面积99.5万平方米，总额94.26亿元，对县级税收有非常大的拉动作用，房地产业是我县国民经济的重要组成部分。

二、我县房地产业对经济社会发展的存在问题

（一）我县财政对房地产行业依赖性较强，加大了我县财政风险。

从近几年房地产行业相关税收和非税收收入入库情况分析，房地产业税收占税收总收入的比重逐年提高，房地产行业相关税收收入和非税收收入对地方财政的影响越来越大，而房地产行业对国家政策调控较为敏感，且容易滋生投机，其市场风险也较大。如我县财政对房地产行业依赖性过强，势必影响我县财政收入稳步增长。

2024年房地产业相关税收累计84632万元，同比增长40.8%，占全年地方财政收入的比重16.9%。

（二）银行信贷资金过于集中，金融风险加大。

随着房地产业的快速发展，商业性金融机构贷款加速向房地产业集中，房地产相关行业贷款大幅增长。信贷资金迅速向房地产业集中，必然带来信贷资金风险的集中，随着国家房地产调控政策的传导效应显现，房地产市场的波动对银行信贷的影响巨大，如果房地产市场出险大幅下滑，则会对我县金融稳定造成灾难性的影响。

（三）单一行业投资过大，容易导致行业结构性风险。

房地产投资占固定资产投资的比重从2024年的36.8%增长到2024年的52.2%，增长了15.4个百分点，特别是2024年，房地产投资增幅较大，占固定资产的比重从1-2月的47.7%增长到1-6月的56.7%，增长了9个百分点，开发投资额占全县固定资产投资的比重接近57%。房地产开发投资过快增长，资金过度流向房地产领域，必然挤占其他行业的投资，形成结构性矛盾，不利于经济的平稳协调发展，也有悖于当前国家宏观调控政策目标。

三、意见建议

（一）发掘新的财政收入增长点，逐步弱化地方财政对房地产及其相关产业的过分依赖。

应科学分析经济发展趋势、宏观调控政策与财政收入变化的关系，努力发挥财政在经济发展中的促进作用，综合运用财政贴息、财政补助、税收减免等手段，促进产业结构升级，加快转变经济发展方式，改变主要依靠固定资产投资、特别是依靠房地产投资拉动经济的方式。通过密切关注重点税源变化，抓住收入增长点和重点财源，多角度、多层次探讨加强地方财源发展的思路方法，围绕产业、港口、城市建设，进一步发掘和培育新的收入增长点，逐步弱化地方财政对房地产及其相关产业的依赖程度，保持财政收入的持续、稳定增长。

（二）增加供给，改善供需关系，调整住房供求结构。

增加供给，改善供需关系，调整住房供求结构。根据我县的实际需要来看，我县大多数住房消费者的收入水平低，购房能力有限，需要的是低成本，低价格的普通商品房和经济适用房，建议增加低成本的住房供给量，适当减少中高档住宅的建造。

（三）建立和完善住房社会保障制度。

首先要规范房地产建设住房结构

比例，尽可能增加中、小面积的商品房供给量;

其次政府应实施提高城乡居民收入，建立和完善社会保障的政策，帮助社会公众提

高有购买力的住房需求，通过扩大有购买力的需求，使房地产业

步入良性发展的轨道。

（四）加强金融监控，保障金融安全。

银行的金融安全及房地产业的金融安全已经成为对我国经济安全有重大影响的因素。我县应该尽快解决目前房地产金融风险过度集中于银行的局面，使风险分散在各个部门，降低银行承担的贷款风险，保证房地产业的健康发展。

（五）加大经济结构调节，积极引导旅游、商业服务等第三产业的发展，提高第三产业税收份额。

第三产业地方税收含量高，把第三产业培植为地方税收的主体税源，促进地方税收持续稳定增长。我县滨海旅游资源丰富，随着居民消费结构的升级和政府对旅游业的支持，旅游业将在我县有较大的发展空间，政府应结合当地实际，开发探索一些具有可持续发展的旅游项目，带动第三产业的发展，降低地方财政对房地产业的依赖程度。

（六）有效调控土地供应数量和比例。

政府部门不能仅依靠高价卖地求得暂时发展，要树立科学发展观念，认真解决经济发展深层次问题，促进经济健康、快速发展。只有经济全面发展，人民收入不断增长，住房市场才可能消除泡沫，才能真正做到可持续发展，财政收入良性增收。

（七）优化环境，实现双赢。

政府部门要全力支持、服务房地产业发展，保护房产开发商的合法权益，尽快落实中央关于房地产业的相关政策，不断加大城市配套设施建设力度，不断优化房地产业发展环境，着力构建公开、公平、公正的房地产业运行秩序；各房产开发商也要抓住目前国家房产政策调整的机遇，建立科学发展理念，严格依照法规，不断规范自身经营行为，做大规模、做优生态、做好物业、做实价位、做高品质，为经济社会又好又快发展作出贡献。

课题组成员：

组

长：\*\*（局党组成员、副局长）

副组长：\*\*（投资股负责人）

组

员：第四党小组全体成员

2024年12月

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