

我国房地产经济发展现状及其未来发展趋势分析

李凌云

(红河州石屏县房管处,云南 红河 662200)

摘要:房地产行业在发展的同时,却面临着一系列的难题。本文以我国房地产经济发展现状及其未来发展趋势为研究内容,首先阐述我国房地产经济现状,然后对我国房地产经济发展难题进行分析,在分析后发现,难题主要集中在房地产评估、房地产税收、房地产交易和房地产市场调控等方面,最后提出有针对性的解决措施,以望借鉴。

关键词:房地产;经济发展;宏观调控;老旧房产;二手房销售

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2022.17.004

1 引言

随着人民群众的生活条件越来越好,房地产行业迎来了高峰时期,随之而来的是国家对该行业的宏观调控,宏观调控的相关政策有着较广的覆盖面,其具备更强的操作性,对房地产行业的影响较大,有效地遏制了房价虚高的局面。

2 我国房地产经济发展现状

在社会经济高速发展的背景下,房地产行业高速发展,已经成为国民经济的支柱产业之一,如今投资房地产的速度和其投资金额都在缓慢增长,房地产企业对于房地产的投资意愿较高,以云南省为例,其2018年对房地产的投资金额已经达到了3247亿元,比去年增长了12.9%。就房地产销售而言,市场中商品房的销售情况不容乐观,其增长的速度相较于往年较为缓慢,二手房的销售情况更为惨淡,尤其是城区的老旧房产,其销售与租赁都颇为困难。国家通过宏观调控的手段使购买房产的主动权回到了消费者手中,随着对房地产市场的整改,房地产行业再次出现了升温,房地产市场逐步恢复健康。同时随着国家对县城和乡镇的城镇化建设提出了新的期待,诸多乡镇现代化的基础设施建设被纳入规划之中,无论是交通还是网络都获得了发展,在此条件下,房地产市场在乡镇中成为了新的市场热点。一线城市对房地产投资相对友好,其房地产金融的发展状态相对成熟,并且具有强大的债券市场,使房地产投资降低了利率要求。一线环境中,房地产相关的金融业务较多,例如资金筹措、贷款、投资等等。房地产在一线城市良好的金融环境使房地产市场获得了更大繁荣,相较于中小城市而言,其金融环境尚未成熟,房地产行业无法与金融行业达成良好配合,行业乱象频出,导致房地产相关业务风险较大^[1]。

3 我国房地产经济发展难题

3.1 房地产评估

目前房地产行业中的评估工作缺乏明确、具体的操作规则对其进行约束,导致评估流程中存在诸多不确定

因素,评估不规范已经成为了常见问题,并且由于发展时间较短尚未构成约定俗成的行业标准,对其职业道德规范较为宽松,难以运用法律对其工作进行界定和保护。同时在进行评估时评估的方式较为单一,当前的评估方式大部分以内部评估为主,对于外部因素的影响考虑较少。内部评估大多从用户的实际利益出发,而其外部存在的各种风险例如市场风险、政策风险等问题也会对评估结果的科学与有效产生严重的影响。除此之外,评估工作中的人才管理也存在不足,专业素质低和职业素养差的评估人员对房产的外部风险置之不理或者仅仅进行粗略地了解,导致其评估结果非常片面。如今的现状是许多房地产行业的评估人员专业素质较低,没有跟随新时期不断精进自身的业务水平,也没有及时了解在国家新政策下房地产市场潜在的风险,其自身的老旧知识已经无法满足当前时代下房地产评估的需求,而职业素养差的评估人员更是没有工作责任心和职业操守,经常出现弄虚作假的不正行为,极大地增强了房产市场风险的概率。

3.2 房地产税收

房地产的征税环节也存在一些问题,由于该行业涉及到的税种较多,税收体系相对复杂,导致税务机关对于此类企业的税收管理工作存在困难,房地产企业不具备专业的财务核算能力,企业缺乏纳税意识,对税法不够敏感。在税收方面经常出现疏漏,个别企业甚至出现偷税漏税的行为,利用虚开发票的手段增多其进项税额,企图减少税款,为国家税收工作带来较多困扰。

3.3 房地产交易

当前房地产市场问题较多,首先,在进行房地产开发时,经常出现房地产企业进行违规开工,开发建设房产时没有按照施工设计图纸工作,没有按照房屋买卖合同中约定的日期如期交付,或其质量出现明显问题,部分企业还会出现不按居住社区的标准提供配套设施等情况。其次,买卖房屋时,一些房地产企业发布大量虚假广告,发布虚假房源欺骗消费者,个别不法分子炒作房价,囤积房

源,或利用其它不法手段钻取国家贷款的漏洞用非个人住房类型的贷款购房,协助消费者非法逃税,实际交易时违规收取款项,从其他收费提高购房实价,例如加收茶水费、将车位捆绑销售、强迫购买储藏室等。部分不法分子还会捏造、传播不实信息,将市场秩序严重扰乱。再次,住房租赁时个别企业随意克扣租户的租金或押金,对租户采取非法手段。最后,物业服务也具有较多不足,部分物业公司并未按照规定为业主提供相应服务,私自侵占业主共有区域进行生产经营^[2]。

3.4 房地产市场调控存在的问题

房地产市场调控中出现的问题主要包括五大方面,第一,地方政府没有明确新建住房的价格控制目标。第二,各个地区公布的房价调控目标没有得到统一。第三,房地产市场调控的相关政策在地方上落实的时候力度被削弱。第四,住房的供求关系没有得到较好调节。第五,保障房的应对对象没有明确。

4 我国房地产经济发展的未来趋势

随着对新常态的适应,房地产市场再次出现了升温,重新呈现出热点趋势,大众对生活质量提出的要求较高,房地产开发也会逐渐将重心转向住房质量需求。大众的消费观念在不断发生变化,房地产行业也渐渐步入了白热化的竞争时代。随着国家针对房地产行业出台的一系列宏观调控的政策一一落实,房地产的竞争市场必将逐渐成熟起来,广大消费者在购房方面也慢慢恢复理性。部分房地产的消费者在购买房产时首先对其户型朝向有一定的考虑,还会对其地理位置以及未来的增值空间有一定追求,而对于新宏观调控之下的消费者而言,其在注重以上因素的同时还注重该房产的隐形条件,例如开发商的实力、物业的服务等等。由于宏观调控下对房地产行业有了更多的约束,消费者可以花费大量的时间对房产的价值进行考察,确保其物超所值,品质上乘。在此大环境下,我国的房地产将会从房地产评估、交易、地税、中介企业、经纪人、测绘等方面获得更大的发展空间,进而促进房地产经济的健康发展。

4.1 房地产评估

房地产的评估需要依靠健全的法律体系帮助其实现行业经济的长远健康发展。政府可以在《城市房地产管理法》中增加评估工作的具体流程与操作规范,将评估具有时效性、评估认证的方式以及各个环节产生的费用标准化,并对其违规操作制定惩罚标准,对其违规行为进行界定。加强对评估机构的管理,确保其独立性,将其与房地产开发商之间的粘连关系割裂,减少行业乱象。对行业道德进行规范,让道德与法律实现良好配合。在对房产进行评估时可以进一步优化评估方法。全面考虑外部因素的影响,通过多种评估方法落实工作。同时,在信息环境下,

房地产市场可以利用信息化手段搭建数据平台,方便评估工作时调取和分析各项数据,对数据进行更高效地处理。要想落实高质量的评估工作,还需要建立优质的评估队伍,使其在进行房产评估时具有较高的专业性。信息时代为房产评估带来了诸多便利,但同时对其专业能力提出了更多要求。由于信息化评估是通过利用各种高科技的先进手段来对流程化的评估工作进行处理,因此评估人员不仅需要熟练评估的工作,还需要加强自身的信息技术应用能力,拥有优秀的分析数据的能力。如今房地产市场所需的房产评估人才需要具备的素质主要有两种,一是良好的职业素养。要求其能够认真彻底地贯彻执行政府对评估工作的各项方针政策,积极参与评估方法的学习。二是专业素养,要求评估人员能够熟练进行房产评估工作并能够掌握多种评估手段^[3]。

4.2 房地产交易

在进行房地产交易时需要对方信用进行核查,确认房地产开发商的资产情况,确保其信用安全,进行二手房买卖操作时需要对方信用状态进行全面了解,避免房屋涉及重大诉讼,造成利益的损失。同时需要对交易时采纳的合同实施严格监管,避免不法分子钻取合同的漏洞牟取利益。为了保护消费者的合法权益,还可以加强交易中资金监管的力度,确保交易资金安全。除此之外,通过政策的调整优化交易环节的契税、营业税等税务的征收,降低房地产行业的税务负担也是对房地产交易的改善。

4.3 房地产地税

为了获得更好的税收环境,可以对商业地产需要缴纳的税费进行合理调整,进一步推动商业地税发展,针对房地产行业构建更加完善的税收法律体系,确保税务部门在征税的时候有法可依,房地产企业与房产消费者避免被重复征税与交叉征税,使房地产税收更加规范性。在调整商业地产的税费时应当同时调整地方税收政策,彻底落实地方税法改革。对商业地税进行调整时需要对方地产企业进行严格的监督,避免其通过各种不法手段偷税漏税。

4.4 中介公司管理

中介公司在房地产市场中十分重要,想要实现整个行业的健康发展,必须落实对中介公司的管理。要求中介公司按照法律规定提交开业报告,没有进行报告的企业禁止开展经营,经营期间的租赁信息必须做到如实上报,在网上发布租赁信息时应当自觉验证主体的发布资格,监管部门需要对其进行不定时抽查,及时下架未经核验的租房售房信息。中介公司应当加强对员工的管理,一旦采取不当手段对租户造成威胁,需要对其进行严肃处理。中介公司的租赁合同和买卖合同必须要符合法律规定,

有关部门应当对其合同进行严格监管,严厉打击克扣租金、偷税漏税的不法行为。中介公司进行的高风险经营活动应当被依法取缔,其所有资金流动都需要被依法监管,同时对中介公司法人及其从业员工进行动态信用的监控,只有信用合格的人员才能上岗工作,一旦其个人信用出现严重下滑,必须禁止其继续从事金融工作。房地产行业可以成立跨区域信用机制,避免不良信用人员在其他区域有机会实施房地产金融犯罪。

4.5 房产经纪人

房产经纪人是房地产行业中不可或缺的岗位,为了促进房地产行业的良性发展,需要严格保障经纪人的合理权益。房地产行业“跳单”的情况屡见不鲜,该做法严重损害了经纪人的权益,而《合同法》中对经纪人的权益作出了法律保障,其与消费者签订的居间合同具有法律效力,可以保护双方权益。因此可以通过合同法依法维护经纪人自身的合理权益。在与客户签订相关合同时,经纪人应当要求客户进行字迹工整的真实签名或按压手印,了解物业的地址,掌握客户的信息。通过种种措施保证合同的有效性进而保障自身的合法权益。只有维护经纪人的合理权益,才能够共同构建良好的房地产环境,实现房地产经济的发展。

4.6 房地产测绘

房地产行业在全民经济建设热潮的帮助下飞速崛起,与房产有关的问题备受大众关注,尤其是面积问题,作为房产纠纷中经常出现的矛盾,需要依靠测绘工作对其进行明确的界定,因此房地产测绘工作的质量密切关系着房地产经济的发展。随着房地产测绘工作逐渐被重视,房产测绘在房地产行业中的地位逐渐提升,测绘的成果与质量也越来越被看重。在此基础上需要不断加强测绘工作的管理,落实各级检查。在一级检查中落实测绘工作的全面自检与互查,并在多次自检互查之后由专职的检查人员再次进行检查。在自检互查避免一部分测绘问题之后,专职检查的人员应当用行业标准严格、全面地对测绘工作进行核验,为二级检查奠定基础。二级检查是检查工作的重点,确保一级检查结果完全达标之后再组织进行测绘报告。二级检查中需要对测绘工作进行全面验收,测绘资料必须要符合规范,保证完整且正确,检查合格后才能上报主管单位审核。同时需要加强测绘过程控制,测绘工作的完善是房地产质量的保证,只有加强测绘工作的过程控制才能够确保房地产的质量。加强测绘工作的过程控制可以通过以下四种方式实现。首先,坚持开例会进行工作报告。其次,需要严格落实三查两审。再次,需要提高备案的通过率。最后,可以建立信息共享平台,将测绘小组的作业信息实时传递到平台中,利用数字化的先进技术对测绘结果进行检验与校对,严格控制测绘数据

的误差范围。除此之外,还需要引进先进的技术。为了提高测绘检查的效率,应当在检查工作的开展过程中积极应用先进的信息技术。测绘过程中获取到的各项信息都能够应用信息技术集中管理并与区块链实时共享,做到测绘数据的双线并行,还可以利用信息技术构建数据中心,完善数据的保存工作,利用区块链技术,积极搭建测绘检查平台,保证测绘数据的时效性、真实性与安全性。

5 结束语

总而言之,虽然房地产在国家的宏观调控和新常态趋势下具有较好的市场发展趋势,但发展的过程中在房地产评估、税收制度、市场以及市场调控等方面仍然面临着诸多困境,为了帮助房地产经济更稳定、健康地发展,需要针对我国房地产评估、交易环节、商业地产税费、中介公司、房产经纪人合理权益、房地产测绘等方面做出改变,应对行业发展,为其经济发展争取更健康的发展环境。

参考文献

- [1]赵远梅.房地产企业资金管理存在的问题及对策分析[J].中国乡镇企业会计,2021(09):57-58.
- [2]金鹏伟.政府房地产市场监管权的行使及其优化思考[J].上海房地,2021(08):7-13.
- [3]岁正阳.住建部等八部门重点整治房地产市场四方面问题[J].中国信用,2021(08):34.
- [4]郑尊来.我国房地产经济发展刍议[J].广西质量监督导报,2019(07).
- [5]陈树兰.我国房地产经济发展现状与趋势探讨[J].住宅与房地产,2018(16).
- [6]吴维欣.新形势下房地产经济发展的现状、趋势及思考[J].财会学习,2021(35).
- [7]宋泽敏.我国房地产经济发展现状及发展趋势分析[J].现代商业,2019(25).
- [8]丁莉.我国房地产经济的发展现状与趋势[J].中国房地产,2021(11).
- [9]徐芄.新时期国内房地产经济发展的现状与趋势[J].住宅与房地产,2018(28).
- [10]周秋丽.我国房地产经济发展现状及发展趋势[J].现代经济信息,2016(02).

作者简介:李凌云(1969-),男,汉,云南石屏人,房地产高级经济师(副高),石屏县房管处主任,研究方向:房地产经济管理。