

房地产经济与市场经济发展协调问题研究

李晓林

(秦皇岛市房产交易中心,河北 秦皇岛 066000)

摘要:我国的房地产行业已在我国占据重要的地位,为我国经济的发展和进步作出了重要贡献。为此我们必须未雨绸缪,及时预警和筹措未来即将要面临的问题,思考房地产行业如何与我国的经济发展和进步和谐并进,分析汲取世界其他发达国家过去应对房地产经济类似问题的应对之法和经验,结合我国国情加以改造,创造出适合我国发展的具体应对措施。

关键词:房地产经济;市场经济;问题;对策

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2022.35.004

房地产行业不仅提高了人民的居住条件和环境,还提升了国家的整体经济水平,加速了国家城镇现代化进程。但在当今社会主义市场经济背景下,我国房地产行业还有更多有待提升的空间,促进房地产行业的产业升级将有助于提高我国国民经济的整体竞争力,带动就业水平。本文主要介绍了房地产行业在当今市场经济环境中所占的地位和面临的问题,并针对房地产行业如何平稳和谐的发展提出了相关的解决方案。

1 房地产经济的含义及在我国经济发展中的影响

当今社会,房地产行业在我国的经济中占着举足轻重的地位,影响着我国社会经济、国民生活水平。关于房地产行业的意义,可以从以下几方面具体了解:首先,房地产行业不仅可以在很大程度上提高国民的生活质量水平,还促进了我国社会经济水平的提高。其次,房地产行业的发展,在一定程度上促进了社会就业,缓解了就业压力,维护了社会安定团结。最后,从目前来看,房地产行业还处于蓬勃发展的初级阶段,贡献大,问题也多,加强房地产经济的和谐发展和产业优化升级,有利于为我国经济的进一步发展提供更多的契机和保障。

2 房地产经济与市场经济协调发展的必要性

房地产业市场经济与中国社会主义市场经济协调发展,既是必然也是使然。不可否认,在我国的经济发展的道路上,房地产经济发挥了不可磨灭的作用,并且取得了肉眼可见的成绩。但是,也不容忽视房地产经济在快速推动我国国民经济增速屡创新高的时候,也产生了一系列发展中的问题。纵观全局,房地产经济的经营风险直接关系到我国经济的发展、社会的稳定。因此,我们必须将房地产经济充分地融合到市场经济中,保证其能够顺应市场经济的发展规律,降低房地产经济的经营风险,提出更加优良的房地产经营发展措施和方案,保障房地产经济更

加健康、和谐的发展。

3 经济新常态下房地产经济竞争环境

随着我国市场机制的不断发展和完善,使得我国社会主义经济进入到了新常态,产业的赋值能力得到了很大的提升。在我国政府对低碳环保的经济策略中,提出了碳中和概念,对高新技术产业加大了政策扶持力度,各行各业都朝着更加高级的领域发展。随着环境的变化,房地产行业价值波动所能够产生的波及面会很广,企业想要更加稳健的发展将面临更加严峻的挑战。面对日益激烈的国际竞争局势,房地产企业要想在瞬息万变的新常态竞争中立于有利地位,必须要适时作出发展战略调整,全面掌握公司目前所处的态势,正确把握政府政策方针,加大企业内部体制改革创新,努力提高企业核心竞争力,顺势而为,实现房地产经济的可持续性发展。

4 房地产经济和市场经济的密切相关研究

4.1 促进我国经济各领域增长

在我国的经济的发展过程中,房地产经济领域的发展不仅起到了催化剂的作用,同时房地产经济领域的发展也促进了社会主义市场经济的繁荣。现如今,房地产经济已经全面渗透进了社会主义市场经济的各个领域,比如与之相关的建筑施工材料产业、交通运输行业、水利工程、新能源行业、冶金行业等。由于房地产行业经济的发展运行速度势头较快,我们要重视其带来巨大便利的同时,也要重视其带来的相应不良影响。因此,我们要强化相关法律法规的建设,加强相关部门的监督,在政府正确适当的引导下,保障房地产经济的平稳健康发展运行,促进房地产产业经济与市场经济的平衡发展状态。

4.2 改善人民生活

房地产经济的平稳有序发展,为广大的人民群众带来了很多的就业岗位,在一定程度上缓解了我国当今市

场的就业压力。房地产经济的发展不仅促进了我国各行业的蓬勃发展,还改善了人们的生活水平,提高了人们的收入。房地产经济的发展使得我国的社会生产力水平得到提升,也对我国国内的GDP的增长起到了关键作用。由于在我国市场经济中,房地产经济不仅发挥了重要作用,也已占据了特殊且重要的地位。因此,保证其良性发展经营显得尤为重要,使其能够以点带面地对其他行业产生促进作用,增加拉动资金的活跃,增长投资者的投资热情,使得经济更进一步增长,人民群众也能得到相应的实惠。

4.3 促进市场经济的成熟化

房地产经济的迅猛发展虽然使得我国的国民经济得到了很大的提升,但是如此快的增速以及大量的市场资本进入房地产行业,加重了房地产行业的经济问题。因此,中国的房地产经济运行不能离开国家的宏观调控,不能违背市场经济的发展规律。只有这样才能减少由于房地产业经济水平上升速度过快所产生的过热反扑效应,从而推动中国房地产业经营水平从低级阶段向更高级阶段的逐步提升,为中国的房地产业经济发展和市场建设提供长期和谐稳定的条件,进而实现中国国民经济的长期稳定提升。

5 房地产经济与市场经济发展中不协调性

5.1 房产价格超出了价值的波动范围

当前,房地产行业的理论价值与现实价值并不一致且相差较大。尽管房地产行业经济在中国经济与社会发展的过程中,已经占据了相当大的比重,但正是因为这种价格与价值之间的不一致,那些积极影响因素也会慢慢发展成消极影响。一般而言,价值与价格之间存在着高低波动是很正常的,但一旦超过了价值的波动区域,那么就会导致交易活动的紊乱。

5.2 房地产经济面临的不稳定因素较多

当下,由于市场大量资金都流向了房地产行业,进而造就了房地产行业产生了一些经济问题。由于房地产的价格持高不下,又加剧了大量的房地产价格与实际价值背离而驰的现象。致使房地产行业所面临的问题和挑战也愈来愈多。现在,大部分的楼盘建造资金来源于商业银行贷款,通过从商业银行的信贷加上企业的一小部分自有资金完成拿地、造房的原始资金,通过加大杠杆来筹措资金。这一系列操作使整体市场的发展受到阻碍,无论哪一环节出现纰漏,必将波及各行各业,严重影响了整个房地产行业。

5.3 在房地产发展进程中环保观念不足

当前在房地产的建造过程中,由于缺乏关注环境保

护观念,致使房屋建造与节能环保、低碳减排的国家经济发展理念不符。在房屋建造过程中,一些房地产企业因为一味地节约建筑成本,在施工过程中形成了严重的大气环境污染、农村土地污染、噪声污染等问题。如果房屋建造不能很好融入环境保护的理念,也就很难与整体市场经济的发展轨道保持一致步调,进而造成房屋经济与市场经济发展方向不一致的结果。

5.4 房地产金融体系还不够健全

地产行业自身稳健发展的前提是自身资金保障体系强大,但许多公司都面临资金难措、资金风险过大的处境。首先,房地产公司在取得土地的过程中会面临投入经营风险。比如在做一项高级工程时,由于原住民意见及对具体搬迁安置补偿方案还没有达成共识,会对工程进度形成直接负面影响。而一旦土地内掺杂了农用地等问题,牵涉过程会更加复杂,这些因素都直接影响开拓经营风险。其次,地产公司的投资主要在收购地块上,地块竞拍项目如何获取高回报,必须在融资保障体系上加以良好的管理和评估,以此来保证融资的有效性和资本的稳定性。

5.5 受传统思想影响较大

受传统思想的影响,很多家庭都愿意购房,乐于购房,一些家庭是满足自己的住房需要,但也有一些家庭却是购房用于租赁,想要以此获得更多的收益,由于这样的土地买卖行为很复杂,因此产生一人多房的局面,然而一个人同时购买多套房与闲置土地和房屋资源紧缺的局面又相冲突,对房屋资源造成了一种浪费,不利于房地产经济健康发展。

6 推动房地产经济和市场经济发展的对策

6.1 合理规划房地产的价格

当前,房地产售价与房屋市场的实际价值偏差较大,已经超出了价值与价格之间背离区间。为了解决这一问题,在调控房地产价格区间时,不应只简单地降低售价,而是应该由相关部门针对房地产的现状先做研究,根据市场经济与房产经济相结合,进行横向纵向对比,以便做出正确的评估。物价指数也是影响房地产健康平稳发展的关键因素,建议政府可以通过有效的控制约束手段,来达到平稳物价的效果,带动相应的产业平稳成长。充分运用我国政策和市场宏观调控,使房地产价格更加地科学合理和规范化,以此来保护房屋只住不炒的属性,维护房地产市场秩序。

6.2 政府推广相应的房地产优惠政策

为了使我国经济能健康和谐的发展,建议政府要相应做好房企的思想认知转换工作,要树立以节能减排、低

碳环保为荣的正确思想观念,指导并监督企业能够遵守法律法规。除此之外,政府可以出台相应的激励机制和减免政策。比如对现代节能、环保型住宅给予税收优惠政策,并努力引导我国房地产开发商逐步转型到现代化节能环保的住房建设中来。政府还可以利用信贷优惠政策来引导企业投入到环保行列中来。比如可以给环保创新型企业一定的低息额度,来提升企业改革创新的参与活跃度。

6.3 房产建设要注重合理利用土地资源

由于房产经营发展的基础就是土地资源,而土地资源又是不可再生资源。因此房地产经营公司必须重视土地规划。通过建立科学合理的设计方法,进行合理的地产策划,对土地资源加以合理的利用。尤其是针对城乡接合部的土地开采和使用,企业要进行更加严格的监管,在节约土地成本的同时,对可再利的土地进行二次开发,努力实现地产经营的可持续发展。对于闲置的土地资源,也应当以节约土地能源为重点,加以合理利用,减少闲置面积。房产经营要紧跟时代和政策的步伐,将节约资源思想融入公司企业文化中去。

6.4 要加强房地产市场的金融监管问题

为了中国市场经济的健康平稳发展,必须对房产行业的资金秩序加以有效的监管。由于现阶段房产开发商主要依靠信用进行地产开发,因此需要对相关的地产公司建立相应的地产公司信用监管制度。针对地产公司的工程款项支付情况、施工进度、建筑质量、整体效益等,进行全方位的监测。对于银行信贷的部分,在给予地产企业资金扶持的同时,更需要进行合理的管控。通过调整商业银行的负债结构,引导并促进商业银行信贷资金的流向领域。同时,地方政府部门还应对商业银行金融机构的相关改革与创新工作予以监督和引导,尽可能把社会资本注入优质业务。减少高风险业务,进一步优化银行信贷业务结构,降低房产行业对金融市场的风险。

6.5 优化调整房地产行业的市场结构

目前,中国住宅行业正在市场发展背景下向服务型发展模式转变,因此相关部门要指导相关房企的发展方向,并根据当前中国地产行业的问题和不足,制定相应的政策措施。当前的市场环境,二手房的交易环境并不乐观,这将制约中国住房市场的正常消费活动。所以,政府还需组建切实可行的买卖和成交流程。此外,政府要对土地投资进行科学的配置,对土地年度供应总量进行预判,以便政府可以根据市场经济规律结合宏观调控手段,更好地把控土地的供给、使用及其开发的区域和力度。

7 结束语

解决好房地产发展和市场统筹发展的问题,不论对社会还是对个人而言都是十分有必要的。既要推动现代房地产价格适应市场发展规律,也要利用社会主义市场经济的宏观影响,对现代房地产行业进行合理的干预,二者之间是协同效应、相辅相成的。综上所述,在社会主义市场经济的发展中,合理发展好现代房地产经济,为房地产和市场经济的健康和谐发展提供了便利。正是这种发展好现代房地产经济的优越性越来越明显,因此,更要很好地把握宏观调控,来促进房价的稳健回落。提高市场保护意识,促进房地产行业的经营转型。避免房地产经营风险,积极推动现代房地产行业的协调发展。履行统筹和整合的职责,要求政府与相关管理部门和地产公司密切合作,以国家出台的房地产行业发展相关政策文件为基础,按照实现房地产经济发展的总体目标和要求,积极推动房地产行业的转型升级。

参考文献

- [1]周璐臣.房地产经济与市场经济发展的协调思考研究[J].全国流通经济,2021(31):133-135.
- [2]韩雅.论房地产经济和市场经济发展之间的协调[J].环渤海经济瞭望,2020(06):54-55.
- [3]王永华.浅谈房地产经济与市场经济发展协调问题研究[J].全国流通经济,2019(23):143-144.
- [4]李惠娟.房地产经济与市场经济的协调发展分析[J].现代营销(经营版),2019(06):44.
- [5]周文龙.浅谈房地产经济与市场经济发展的协调性[J].陶瓷,2020(11):159-160.
- [6]李兵.浅谈房地产经济与市场经济发展的协调性[J].技术与市场,2020,27(02):193-194.
- [7]苗成森.浅谈房地产经济与市场经济发展的协调性[J].商品与质量,2021(12):278.
- [8]赵静.新形势下房地产价格与房地产经济学分析[J].品牌研究,2021(23):180-182+197.
- [9]卢玉慧.探析房地产经济波动的影响因素及对应[J].农村经济与科技,2021,32(10):143-145.

作者简介:李晓林(1980-),男,汉族,北京人,本科,中级经济师,研究方向:房地产经济。