

# 建筑房地产经济发展的有效政策研究

张学政

乌鲁木齐高新技术产业开发区(新市区)房屋征收与补偿管理办公室 新疆 乌鲁木齐 830000

**摘要:** 本文探讨了建筑房地产经济发展的有效政策。文章分析了房地产市场的现状,指出了一些存在的问题,如房价过高、供需失衡、市场泡沫等。针对这些问题,文章提出了加强房地产市场监管、调整供需关系、加强城市规划等有效政策措施。通过这些措施的实施,相信我国的房地产经济一定能够实现健康、稳定的发展。

**关键词:** 建筑; 房地产经济发展; 有效政策

**引言:** 近年来,我国房地产市场迅速发展,成为国家经济发展的重要支柱之一。然而,在房地产市场的快速发展中,也暴露出一些问题和挑战。房价过高、供需失衡、市场泡沫等问题日益突出,给社会经济发展带来了不利影响。因此,研究建筑房地产经济发展的有效政策,对于促进房地产市场的健康发展具有重要意义。

## 1 建筑房地产经济的现状

### 1.1 房价过高

近年来,我国房价呈现出飞涨的趋势,许多城市的房价已经超出了普通居民的承受范围。这种现象不仅增加了居民的生活压力,也给消费和其他产业的发展带来了一定的影响。高房价导致居民购房负担加重,进而压缩了其他消费支出。此外,这也影响了企业的成本,使得企业在扩张和发展方面面临更大的压力<sup>[1]</sup>。除此之外,还可能引发社会不稳定因素,增加社会风险。因此,相关部门需要通过有效的政策调整和监管来应对房价过高的问题。

### 1.2 供需失衡

在一线城市,由于房源供给不足,需求远大于供应,使得房价不断上涨。而在一些三四线城市,由于房源过剩,开发商为了促销往往会降低房价,但这种情况并不普遍。因此,供需失衡是导致房价上涨的重要原因之一。此外,房源供给不足,许多年轻人无法承担高昂的房价,不得不选择离开城市,这导致了人才流失和城市发展后劲不足。而在一些三四线城市,由于过度开发和人口流失,出现了城市空心化的现象,这不仅影响了城市的经济和社会发展,也给城市治理带来了挑战。

### 1.3 市场泡沫

近年来,我国一些城市的房地产市场出现了泡沫现象。在一些城市,尤其是在一线城市,由于房价不断上涨,许多投资者看到了投机炒房的机会,纷纷涌入房地产市场。他们通过购买房产并进行短期炒作,以期在

房价上涨中获得高额利润。这种投机行为不仅推高了房价,也给市场带来了不稳定因素。一旦市场出现波动,这些投资者可能会迅速撤离市场,导致房价暴跌,引发市场崩溃。此外,开发商过度追求利润,盲目开发房地产项目,导致市场供应过剩。这种现象在一些三四线城市尤为突出。由于这些城市的经济发展相对滞后,人口流失严重,市场需求不足,但开发商为了追求利润,仍然大量建设房地产项目。这种过度开发的行为不仅浪费了资源,也给市场带来了巨大风险。一旦市场需求下降,这些过剩的房源将难以出售,导致开发商资金链断裂,引发市场崩溃。

## 2 建筑房地产经济发展的有效政策建议

### 2.1 加强房地产市场监管

(1) 加强对房地产市场的监管。这是因为房地产市场的健康发展对于国家经济的稳定和社会的和谐具有重要意义。过度投机和泡沫的出现会导致市场的不稳定,甚至可能引发经济危机。因此,相关部门必须严格执行房地产政策,防止市场出现过度投机和泡沫。这需要相关部门建立健全房地产市场监管机制,包括设立专门的监管机构,制定详细的监管规则,以及定期对市场进行监测和评估。(2) 加大对违规行为的处罚力度。炒房行为不仅会破坏市场的公平性,还会加剧社会的贫富差距,引发社会不满。因此,相关部门必须对炒房行为进行严厉打击,以维护市场的公平和稳定。这需要相关部门提高对违规行为的处罚力度,包括提高罚款金额,扩大处罚范围,以及加强对违规行为的惩罚力度。同时,相关部门还应加强对违规行为的预防,通过提供公共服务,改善住房条件,以及提高公众的购房能力,来减少人们炒房的动机。(3) 对房地产市场的信息披露。如果投资者无法获取到准确的市场信息,他们可能会做出错误的投资决策,从而加剧市场的波动。因此,相关部门必须提高市场的透明度,使投资者能够更加清楚地了解

市场情况。这需要相关部门建立一个公开、透明的房地产市场信息发布系统,包括定期发布房地产市场报告,及时公布新的政策信息,以及提供详细的市场数据<sup>[2]</sup>。

(4) 加强与社会各界的合作,共同维护房地产市场的稳定。房地产市场的问题不仅仅是相关部门的问题,也是社会的问题。只有当相关部门、企业、投资者和消费者等各方都参与到市场的监管中来,才能有效地解决房地产市场的问题。因此,相关部门应该积极与社会各界合作,共同维护房地产市场的稳定。这需要相关部门加强与企业的沟通,听取他们的意见和建议;加强与消费者的交流,了解他们的需求和期望;以及加强与社会的互动,提高政策的公众认同度和支持度。

## 2.2 优化土地供应结构

(1) 优化土地供应结构,以满足不同层次的住房需求。这包括合理安排住宅、商业、工业等用地的比例,以确保各类用地的需求得到满足。对于一线城市,由于人口密度大,住房需求旺盛,相关部门应适当增加住宅用地供应,以缓解房源紧张的状况。同时,相关部门还应考虑到商业和工业用地的需求,合理配置这些用地,以满足城市的发展需求。(2) 注意避免过度开发导致的城市空心化现象。在一些三四线城市,由于人口流出,住房需求较小,相关部门应控制住宅用地供应,避免过度开发导致的城市空心化现象。这不仅可以减少土地资源的浪费,还可以避免城市发展的不平衡问题。(3) 加强对土地使用的监管,确保土地资源得到合理利用。这包括建立健全土地使用监管机制,加大对违法违规行为的查处力度,以及提高土地使用效率。通过这些措施,可以有效防止土地资源的滥用和浪费,保障土地资源的可持续利用。(4) 推动土地供应结构的优化。例如,相关部门可以通过调整土地出让政策,鼓励开发商建设更多的公共租赁住房,以满足低收入群体的住房需求。同时,相关部门还可以通过设立土地使用价格上限,防止土地价格过高导致的房地产泡沫。

## 2.3 发展多元化住房供应体系

(1) 鼓励发展多元化的住房供应体系。这是因为,不同的收入阶层和家庭结构对住房的需求是不同的。例如,低收入家庭可能更倾向于购买公租房或共有产权房,而高收入家庭可能更倾向于购买租赁住房。因此,相关部门需要提供多种类型的住房供应,以满足不同人群的需求。此外,通过发展多元化的住房供应体系,相关部门还可以有效缓解房价上涨的压力。因为,当有更多种类的住房供应时,人们就不会过度依赖购买高价的商品房,从而降低了购房需求,进而缓解了房价上涨的压力。(2) 加大对保

障性住房的投入。这是因为,保障性住房是相关部门为低收入家庭提供的一种特殊的住房形式,其主要目的是保障这些家庭的住房需求得到满足。因此,相关部门应该将更多的资源投入到保障性住房的建设中,以确保低收入家庭的住房需求得到满足。同时,相关部门还应加强对保障性住房的管理和服务,提高其使用效率和满意度。(3) 推动房地产企业转型升级。这是因为,随着科技的发展和社会的进步,人们对住房的需求也在不断变化。例如,现在越来越多的人开始追求绿色建筑和智能家居等新型住宅产品。因此,房地产企业需要不断创新和升级,以满足这些新的需求。同时,相关部门也可以通过提供一些政策支持和优惠措施,鼓励房地产企业进行转型升级<sup>[3]</sup>。(4) 加强对住房市场的监管。这是因为,虽然多元化的住房供应体系可以有效缓解房价上涨的压力,但是如果市场管理不善,也可能导致一些问题的出现。例如,如果公租房、共有产权房等保障性住房的数量过多,可能会导致这些房子的租金过低,从而影响到保障性住房的初衷。因此,相关部门需要加强对住房市场的监管,确保各种类型的住房都能在市场上公平竞争,同时也要保护消费者的权益。

## 2.4 实施限购限贷政策

(1) 限购政策可以限制购房数量,避免过度需求和投机行为。在一些城市,尤其是在一线城市,由于人口密集度高、经济发展迅速,房地产市场供需矛盾较为突出。为了控制房价上涨,相关部门可以实施限购政策,限制购房数量。通过限制购房数量,可以减少市场上的购房需求,避免过度竞争和投机行为。这不仅可以降低房价上涨的压力,还可以保障居民的居住权益。(2) 限贷政策可以提高购房门槛,减少购房者的数量,避免过度杠杆化和风险积累。在房地产市场调控中,相关部门还可以通过实施限贷政策来提高购房门槛。通过限制贷款额度和提高贷款利率等手段,可以增加购房者的负担,减少购房者的数量。这不仅可以避免过度杠杆化和风险积累,还可以引导居民理性购房,促进市场的平稳发展。(3) 限购限贷政策可以有效降低房价,减轻居民的生活压力,促进市场的平稳发展。通过限制购房数量和提高购房门槛,相关部门可以实现对房地产市场的调控。这些政策可以有效降低房价上涨的压力,减轻居民的生活压力。同时,通过引导居民理性购房,可以促进市场的平稳发展,避免市场出现大起大落的情况。需要注意的是,限购限贷政策虽然可以有效调控房地产市场,但也存在一些负面影响。例如,限购政策可能导致部分人群无法购买到合适的住房,限制了其居住权益。限贷政策可能导致部分购房者无法获得足够的贷款支

持,增加了其购房难度和负担。因此,相关部门在实施限购限贷政策时需要充分考虑各种因素,合理制定政策方案,保障居民的居住权益和市场的平稳发展。

## 2.5 调整城市规划

(1) 优化城市空间布局,提高土地利用效率。随着城市化进程的加速,一些城市的土地资源日益紧缺。为了充分发挥土地资源的效益,相关部门可以根据城市发展的需要和人口流动的趋势,合理调整城市规划,优化城市空间布局。例如,可以将城市中心的人口密集区域进行疏解,将部分功能和产业向城市周边地区转移,从而实现城市空间的合理利用。这不仅可以提高土地利用效率,还可以缓解城市中心的人口压力,改善居民的居住环境。(2) 引导人口合理流动,促进城市的经济社会发展。随着城市化进程的加速,一些城市的人口流动日益频繁。为了引导人口合理流动,相关部门可以根据城市发展的需要和人口流动的趋势,合理调整城市规划。例如,可以在城市中心周边建设一批居住区和配套设施,吸引人口向城市中心周边地区流动。这不仅可以促进城市的经济社会发展,还可以缓解城市中心的人口压力,改善居民的居住环境<sup>[4]</sup>。(3) 增加城市的住房供应量,满足不同层次、不同需求的人群的住房需求。随着城市化进程的加速,一些城市的住房供需矛盾日益突出。为了增加城市的住房供应量,相关部门可以根据城市发展的需要和人口流动的趋势,合理调整城市规划。例如,可以在城市中心周边建设一批保障性住房和经济适用房,满足中低收入人群的住房需求。这不仅可以增加城市的住房供应量,还可以促进社会的公平与正义。需要注意的是,调整城市规划虽然可以促进城市的可持续发展和缓解房地产市场供需失衡的问题,但也存在一些负面影响。例如,一些历史文化遗产和自然环境可能会受到破坏。因此,相关部门在调整城市规划时需要充分考虑各种因素,合理制定政策方案,保障城市的可持续发展和居民的合法权益。

## 2.6 加强房地产市场监管

(1) 建立健全房地产市场监管制度。完善相关法律法规,明确市场主体的权利和义务,规范房地产市场行为。同时,加强政策宣传和解读,提高市场主体的法律意识和自律意识。通过制定和完善政策措施,引导市场主体合理投资和消费,促进房地产市场健康发展。(2) 推进房地产市场信用体系建设。相关部门应建立房地产市场信用信息共享平台,将市场主体的信用状况纳入统一的信用评价体系,对诚信守法的市场主体给予奖励和支持,对失信违法的市场主体进行惩戒。通过信用体系建设,引导市场主体诚信经营,提高市场整体信用水平。(3) 保障消费者权益。相关部门应加强对房地产消费者的权益保护,建立健全消费者投诉处理机制,及时受理和处理消费者投诉。对于侵犯消费者合法权益的行为,要依法追究责任,维护消费者的合法权益。同时,加强消费者权益教育,提高消费者维权意识和能力。

结语:总之,本文分析了建筑房地产经济发展的现状,并提出了一些有效的政策措施。然而,房地产市场的问题是方方面面的,需要政府和社会各界共同努力,加强市场监管、调整供需关系、加强城市规划等方面的工作。只有通过多方面的努力和协作,才能实现房地产市场的健康发展,为国家的经济和社会发展做出更大的贡献。

## 参考文献

- [1]刘国玉.探究我国房地产经济管理存在的问题及对策[J].企业改革与管理,2018,(9):28,33.
- [2]袁安春.我国房地产经济管理存在的问题及其解决对策分析[J].建筑工程技术与设计,2017,(12):5402-5402.
- [3]张月荣.房地产经济管理存在的问题及对策分析[J].我国房地产业,2019,(32):178.
- [4]甘启文.我国房地产经济管理中存在的主要问题及其解决对策[J].居舍,2018(15):7-8.