

房地产经济与市场经济的协调发展研究

何晓菲*

山东鲁泰建筑工程集团有限公司 山东 肥城 271608

摘要:我国房地产行业为我国整体经济的进步作出了重大的贡献,但是当前房地产领域发展趋势令人担忧,总体来说呈现出供大于求的市场状态,房地产行业面临着泡沫化的风险。为满足人们的生活期望,房地产经济和建筑经济飞速发展,为人们提供了更好的工作、学习和生活环境。文章将综合分析我国房地产经济和市场经济的发展现状,重点探讨二者实现协调发展遇到的阻碍,并进一步探究实现二者协调发展的有效路径。

关键词: 房地产经济; 建筑经济; 居住环境

DOI: <https://doi.org/10.37155/2717-5316-0207-39>

引言

房地产行业的崛起改变了人们的住房条件和居住环境,增长了我国经济总量,加速了我国现代化建设,但是房地产经济如果不加调控,就会引起经济方面的诸多问题,其泡沫化容易引起房地产行业供需不匹配。因此,为了使我国市场经济持续稳定增长,需要推动房地产经济和市场经济协调发展。基于此,市场经济研究人员应注重对房地产经济与市场经济的协调发展问题加强研究。

1 房地产经济与市场经济协调发展的必要性

房地产业不仅可以拉动国民经济,改善人们的居住和生活条件,增加社会财富,还可以改善投资环境,带动基础设施建设,解决大量劳动力就业问题。房地产是财政收入的大头,土地出让金是地方政府经营城市、基础设施建设、改善民生的主要资金来源,房地产企业涉及的税费包括营业税、增值税、土地增值税、房产税、城镇土地使用税、契税、耕地占用税、企业所得税、个人所得税、印花税、城市维护建设税,在地方税收中占有重要份额。由于房地产业占国民经济生产总值份额大,对经济发展贡献率高,会影响1.5~2个点的GDP,投资占到固定资产投资超20%的比重,在扩大居民消费方面作用显著,因此必须与市场经济协调发展^[1]。

2 房地产经济与企业之间的关系

企业是促进房地产发展的主要因素之一,随着经济的不断发展,越来越多的企业涌现。企业的出现不仅需要办公区域,还需要工厂,拥有一个地点方位佳的工作区域可以促进企业的长久发展。工厂因为占地较大、噪声多,所以建造的地点需要在占地面积广、人群较少的郊区。企业需要挑选适合自身发展的地方作为工作地点,对房地产的要求也很高,根据不同地区的房地产价格不同的现状,部分小企业会选择在房地产价格较低的城市发展,资金较多的企业会选择在大城市发展,这样不同的企业带动城市共同发展。比如,浙江义乌主要负责小商品的批发零售,广州等地区主要负责服装制造,深圳等地区主要负责电子产品制造等,企业通过初始资金的不同而选择不同的工作区域,从而带动所在地的房地产经济,同时房地产经济也促进企业的成长。

3 房地产经纪与市场经济协调发展的现状

3.1 房产价格频繁波动

动房地产价格的变动和市场供需关系有着直接的联系,在处于供大于求、供不应求的环境下,价格分别会出现明显的下降、上升情况。但是当前我国房地产价格的变动偏离了市场经济客观规律,相关住房统计调查结果显示,我国目前的房地产已处于供过于求的局面,按照市场规律来说,房产价格在这种情况下应该有所下降,但是房价仍然日趋

*通讯作者:何晓菲,1981年10月,山东省泰安市,汉族,女,本科,中级工程师,中级经济师,研究方向:建筑施工管理。

上涨,如果不妥善处理这种异于常理的状况,将会造成严重的不良后果^[2]。

3.2 金融风险的存在

在房地产价格急剧上升的情况下,市场经济无法有效控制这种局面,在人们无法承担的情况下,增加了社会当中贷款的规模和数量,这也就为泡沫经济现象的产生奠定了一定的基础,如果这种现象长时间存在而无法有效解决,就会增加金融风险发生的概率,对于金融机构也会造成一定的影响,进而扰乱正常的社会秩序,阻碍了市场经济的有效发展。

3.3 环保观念不足

在房地产经济发展的过程中,需要重点关注与生态文明建设相协调,但是在实际的房地产发展中,由于对各种施工材料、土地等资源的浪费,使得生态环境遭到了不同程度上的破坏,这就极大影响了房地产经济与生态文明建设之间的协调性。在房地产发展时,对于环保观念上的不足,使得这种发展已经不符合绿色城市建设的要求,在环境遭到破坏的情况下也会对房地产发展造成一定的影响。

3.4 价格与价值背离

市场经济想要发展,必须遵循市场规律。房地产经济虽然带来了较高的经济效益,但是存在其价格和价值相背离的现象。按照经济发展规律来说,价格应围绕价值上下波动,但是如果价格过于偏离价值,就会改变购买行为。近年来,房地产市场价格持续走高,如果是属于房产供不应求所带来的结果,这是和市场经济规律相符的,但是实际上却是受到房地产开发商非法占地以及炒房团等各种因素的影响才导致房价增长过快,这偏离了市场经济持续、稳定发展的目标^[3]。

4 房地产经济与市场经济协调发展的策略

4.1 化解房地产泡沫,推动房价合理化完善

房地产业宏观调控政策体系,习近平总书记在中央财经领导小组第十五次会议上首次提出“深入研究房地产短期和长期相结合的长效机制和基础性制度安排”。当前,要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,“不将房地产作为短期刺激经济的手段”,落实地方政府主体责任,“因城施策”的基本原则,以“稳房价、稳地价、稳预期”为总体要求,完善落实房地产长效机制,维护行业内的经济秩序;要积极推进以满足新市民住房需求为主的住房体制改革,建立租售并举的住房制度;用足、用好国务院支持房地产业发展的政策措施,鼓励和引导住房消费与房地产开发,加快推进以棚户区改造为重点的保障性安居工程建设,促进房地产业持续稳定、健康发展;健全完善住房保障制度,解决低收入家庭住房困难问题。推进以人为核心的新型城镇化,增强城镇对人口和生产要素的集聚能力,促进有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城落户,为城市新增人口在教育、医疗、社会保障等方面提供公平的市民待遇,有效增加住房需求;健全地方税体系,稳步推进房地产税立法,减少交易环节,降低投资属性,提升持有环节^[4]。

4.2 调控房产价格

若要促进房地产经济与我国市场经济相互协调发展,就首先要调控房产商品的市场价格。为了解决这一问题,在制定房地产价格的过程中,不要单一地降低价格,而是要让价格围绕着价值在正常的幅度之内波动,这样的调控去做能够让房产商品的价格符合一般的市场经济规律,价值与价格相匹配也是房地产价格回归正常发展道路的根本,缩小价值与价格之间的偏差。政府有关部门要加强房产进行综合调控,对房价作出综合科学的评估,尽可能地让房地产经济和市场经济的发展程度相互配套、互相协调,根据实际情况从政策上作出准确的预判。同时,要在思想上加强重视。当前房产价格过高的问题是阻碍房产健康发展的重要因素,同时房产的价格和其他领域的发展息息相关,务必要加强对房价过高的调控和约束,在稳定房价的同时促进房产行业的稳定进步。社会主义市场经济的稳步增长要加强对政府宏观调控政策的支持和重视,利用宏观调控方式对房产价格加以评估,坚决杜绝炒房团等现象,坚决贯彻“房子是用来住”的这一理念,让居高不下的房产价格呈现出稳定下降的趋势,最终把房产商品的价格停在合理和规范的限度之内,维护房地产经济秩序正常,让房地产经济继续为我国市场经济的发展作出贡献。

4.3 加强房地产市场的金融监管

在我国房地产行业激烈的竞争环境下,有部分房地产开发企业由于管理和经营等问题,导致企业破产、债务无法

偿还、拖欠农民工工资等现象的发生,严重破坏了房地产开发企业的形象和房地产市场的稳定经济秩序,也带来了一些社会矛盾和社会问题。为了促进房地产经济与市场经济的协调共同发展,相关管理部门需要加强对于房地产市场的金融监管。银行需要对于房地产开发企业进行多方面的金融评估,例如考察企业的债务偿还能力、历史工程质量、往期工程建设情况等多个因素,从而调整银行的信贷,进而降低房地产经济的风险和泡沫。通过政府和银行等多方面的合作,加强金融监管,对房地产市场进行风险评估和测算,促进房地产市场和国民经济的良性发展^[5]。

4.4 推动房地产经济转型发展

为了推动我国房地产转型发展,国家相关部门要结合行业发展现状,出台具有针对性的行业市场规范以及激励政策,引导和要求房地产开发商从传统的粗放式经营模式朝着绿色、环保、经济的方向转变,并对这些企业主动提供政策支持以及资金投入,从而加速我国房地产行业经济低碳发展的步伐。另外,还要制定行政政策和规定,鼓励和房地产相关的行业主动应用各项高新技术,朝着绿色经济模式发展,从而推动房地产经济和市场经济协调发展。对于选择绿色建筑的企业,政府可以提供一定的贷款利率优惠和补贴,这样不仅能够满足购房需求,还能提高购房率^[6]。

5 结束语

综上所述,房地产经济与市场经济需要在协调当中稳定发展,又要通过市场经济的宏观作用对房地产业发展采取干预措施,因此二者之间的协调作用是相互的。落实协调与统筹的工作,需要政府有关部门与房地产企业密切合作,以国家发布的房地产业相关政策文件为依据,落实房地产经济发展的目标与要求,促进房地产转型升级。

参考文献:

- [1]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):45-46.
- [2]贾广平.房地产经济与市场经济的协调发展分析[J].房地产导刊,2019,(03):21-22.
- [3]陈文琦.论建筑经济与房地产经济[J].知识经济,2019,(13):133.
- [4]王军.房地产经济与市场经济的协调发展研究[J].住宅与房地产,2020,(36):1+5.
- [5]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,(6):54-55.
- [6]陆瑶.房地产经济与国民经济协调发展速度预测分析[J].商讯,2020,(17):156,158.