

建筑房地产经济发展的有效政策研究

李 信

伊金霍洛旗自然资源综合服务中心 内蒙古 鄂尔多斯 017200

摘 要：建筑房地产经济是现代经济体系中的重要组成部分，在全球范围内有着十分广泛的应用。作为经济的重要组成部分，政府在其发展过程中需要制定一系列的有效政策以支持其持续发展，这些政策对于推动建筑房地产经济向着良性发展具有重要作用。论文的重点是分析建筑房地产经济发展的有效政策研究，从制定建筑房地产经济的政策和政府的支持等方面入手，探讨如何制定更加有效的政策以推动建筑房地产经济的发展。

关键词：建筑房地产经济发展；有效策略

引言

随着时代发展，房地产业已经成为国民经济的支柱产业，其发展速度之快，直接带动了建筑业的迅速发展。目前，我国房地产业的产业链较长、投资大、资源需求大，且房地产业与人民的生活、工作有着密切联系，因此必须不断对其发展政策进行调整优化，以确保其经济的健康稳定。

1 房地产经济与建筑经济概述

房地产经济和建筑经济是两个密切相关的领域，它们都是现代城市化进程中的重要组成部分。房地产经济是以房地产行业为核心的综合性产业，涉及到房屋开发和管理、建筑装饰和材料、营销销售等多个领域。建筑经济则是指以建筑行业为核心，综合运用土地、建筑材料、建筑技术、人力资源、工程施工管理等多项要素，为社会提供现代化建筑物和设施的一个综合性产业。房地产经济和建筑经济之间存在密不可分的关系^[1]。建筑经济为房地产经济提供基础和支持，如提供房屋、土地和建筑材料，同时也为房地产经济带来了建筑工程的技术支持和人才支持。房地产经济则是建筑经济的需求端，为建筑经济提供市场需求和经济保障。二者的关系可以从以下几个角度来分析：首先，房地产经济的发展在很大程度上依赖于建筑经济的支持，如建筑工程的设计和建设、建筑材料的供应、施工管理等；然后，建筑经济的发展也需要房地产经济的支持，如提供建筑规划、设计、施工等项目需求，为建筑材料和建筑企业提供销售市场以及融资等支持；最后，二者之间的关系还体现在对城市化进程的推动上，房地产经济和建筑经济的发展都是现代城市化进程的重要组成部分，二者紧密配合，共同推动城市化进程的发展。

2 建筑房地产行业在经济中的重要地位

建筑房地产行业是国民经济的重要组成部分，扮演

着非常重要的角色，不仅对国民经济的发展作出了突出的贡献，也成为经济快速发展、城市化加快的重要引擎之一。首先，建筑房地产行业在国民经济中的重要地位表现在其宏观经济贡献方面。该行业在国民经济总产值中占据较大比例，一般在15%左右。同时，建筑房地产行业也是国家财政收入的重要来源，包含税收、房产进出口等多项贡献。建筑房地产行业的发展会直接带动建筑材料工业、家居用品行业等其他相关产业的发展，促进经济社会和谐稳定发展。其次，建筑房地产行业在城市化进程中扮演着重要的角色。城市化是现代化大发展的代表，也是发展的方向。随着城市化进程的不断加剧，人民生活水平不断提高，人们需要更加舒适、更加优良的生活环境，这就需要大量的住房建设。建筑房地产行业可以通过不断提升住房质量、改善住房环境等措施，满足人们对于美好生活的向往，推动城市化进程。再次，建筑房地产行业对劳动力市场的贡献也较大。该行业的发展不仅需要大量的技术人才，同时也需要大量的劳动力支持。行业发展也能够为一部分农村劳动力的转移提供支持，持续提高就业水平。

3 我国房地产经济发展中存在的主要问题

随着我国市场经济和城市化进程的快速发展，房地产业已成为经济增长的重要支撑，同时也成为国民经济的重要组成部分。但是，随着房地产市场的繁荣，一些问题愈发凸显，如楼市泡沫、房地产过度投资等问题频频出现。论文将从产业链、城市规划和政策落地三个角度分析我国房地产经济发展中存在的主要问题。

3.1 产业链方面

1) 房地产商高度依赖金融资本房地产市场的迅速发展，与金融市场的变化密不可分。靠贷款来获得资金成为房地产公司的主要筹资方式，它们需要进行大规模的银行贷款，这也导致它们对国内银行的贷款比重过大，

并对市场构成了不小的压力^[2]。房地产商虽然高度依赖金融资本,但资本市场的变化和金融风险会增加会给房地产市场带来重大的冲击。2) 地方政府过度重视地方财政收入的增长。房地产行业不仅对于房地产商来说,对于地方政府来说同样重要。地方政府在区域发展中过度集中于财政收入,而忽视了财政支出的控制和产业发展的规划,尤其是垂直领域的房地产财政税收收入增加,增大了地方政府的财政自主能力,但也会促使地方政府将担任财政官员的投资人视为“基本盘”,依赖房地产市场作为财政收入的主要来源。这导致了政府干预和楼市泡沫的问题。

3.2 城市规划方面

1) 城市规划缺乏先进理念和具体规划方案。城市规划是保证房地产市场健康发展的重要条件,但是在发展过程中,由于城市规划的匮乏和先进理念的缺乏,大量的房地产企业出现了不当建设和投资的情况,而且各城市之间也没有太多的协调和协商,房地产市场根据自己的需求发展,导致了城市规划相对混乱。有时候为了达到政府收入的目标,市场的占有率上去,规划越来越广泛,过度扩大化的减少了人们对城市生活的需求。2) 城市规模过大,房地产过度投资。随着城市规模的不断扩大,房地产也随着越来越多的资产加入了市场,并导致房价和房租上涨。随之而来的是许多开发商和投资者的关注,他们越来越多地进入过度投资的环节,导致了楼市泡沫的问题。此外,城市规模过大,过度投资导致市场成本较高,让人们越来越难以承受高房价高房租的压力,从而加剧了贫富差距。

3.3 政策落地方面

1) 政府进一步调控市场,但是远远达不到预期。房地产市场的稳定需要政府的积极管理和调控。政府在房地产调控方面所采取的措施包括增加供给、进一步购房限制、加强信贷管理和调控常态化等方面。但是政策的落实和执行存在诸多问题,如规划建设、土地使用、住房保障以及市场的开放与监管等方面,政府使得很多投资者的视角过分突显,整个管理局面相对混乱。2) 房地产税政策尚未见放。房地产税政策是推动房地产市场发展的重要内容,建立完整的税制体系,有助于实现房地产市场的正常发展。但是目前政府相关部门并未正式出台具体的法规或政策推动这一事宜的铺展,尚待进一步完善。

4 我国房地产经济发展的有效政策

随着我国经济不断发展和城市化进程的加快,房地产市场扮演着越来越重要的角色。然而,房地产市场的

健康发展面临着许多挑战和问题,如土地资源缺乏、房价过高、信贷风险等。为了促进房地产市场的稳定和可持续性发展,政府应采取有效措施。以下内容将介绍我国房地产经济发展的有效政策。

4.1 加大对宏观调控的力度

国家加大对房地产市场的宏观调控力度,推出针对房地产市场的政策。通过全面加强对房地产市场的管理和调控,从而有效遏制了房地产市场的炒作行为^[3]。目前,针对房地产市场的调控主要包括限购、限贷、健全住房租赁市场、稳定房价,以及对投资性、房地产财政税收等问题的调控管理。以下将从加大对宏观调控力度的角度展开分析。1) 限购和限贷政策。限购和限贷是我国房地产市场宏观调控的两个关键政策。限购政策通过对购房人的房产数量、资产情况等条件进行限制,从源头上控制投机需求和泛滥购买,遏制过度买房和无意义的房地产投资行为。同时,限贷政策则限制贷款规模和比例,从借贷行为上保障了财务安全和稳定性。这些政策有效遏制了房地产市场的炒作行为,推动了市场的健康、可持续发展。2) 健全住房租赁市场。由于房价过高和房产市场的高门槛,大量的居民并不能直接拥有住房。因此,政府需要积极促进住房租赁市场的发展,提升市场的透明、公正性和便捷性。政府可以通过税收减免、租房补贴等措施吸引更多投资和资本进入住房租赁市场,同时也可以推动国内住房租赁机构的快速发展。3) 稳定房价。房价上涨是国内房地产市场面临的最大问题。对房价实行稳定政策,可以保障市场的稳定性和可持续性。在房价上涨压力下,国家应该加大土地供应,加强房屋以及楼市监管。此外,加强开发区划定与市场适应性的匹配,通过加强土地开发利用,降低建筑成本,进而达到稳定房价的目的。4) 调控投资性和房地产财政税收等问题。通过加强调控税收政策,为房屋和其它建筑的建设和发展提供财政支持,同时也限制房地产市场的投机行为和过度成本增长。国家也应建立健全的刚性限制,加强房地产财政税收的监管,通过整合并控制市场的执法规范来遏制房地产市场风险和投机行为。

4.2 建立房地产市场稳定机制

建立房地产市场的稳定机制是保障房地产市场持续发展的重要手段之一,可以预防和控制房地产市场出现过热或者过冷、不稳定的情况。我国在逐步建立房地产市场稳定机制方面迈出了一些务实有效的措施,其中包括:1) 建立科学的房地产市场预警机制。针对房地产市场的波动性,政府要建立科学的预警机制,及时发现和解决房地产市场出现的风险,以保障市场平稳发展。政

府部门应该通过不断收集、分析和研究相关市场数据,及时发出市场预警信号,对问题的解决提出具体的建议和措施。2) 加强房地产市场的监管。政府应加强对房地产市场的监管力度,严防各种市场行为的不规范。房地产市场存在的问题问题是多方面的,要加强监管力度,特别是要加强对房产中介的管理,严厉打击不法之徒的违法行为,保护消费者的利益。3) 制定完整的房地产税制。完整的房地产税制可以推动房地产市场稳定发展。政府应该制定出完整、科学的房地产税制,这对于调控市场价格、防止投机行为、促进市场健康发展等方面都具有重要作用。此外,完整的房地产税制有助于引导大量的资本进入实体产业,并遏制过度投资的情况,促进经济的可持续发展^[4]。4) 加强对开发商和房产公司的规范管理。政府应该加强对开发商和房产公司的规范管理,对各种违规行为严格打击,保障市场的公正和透明。特别是对于房屋质量问题、楼房建设和开发规范等方面,加强规范监管,保障最广大的群众的生命财产安全。

4.3 强化土地和财税政策

近年来,在城市化进程加速的背景下,我国的房地产市场一直持续高速发展。但是,由于某些历史原因和市场机制问题,房地产市场呈现出土地供应不足、房价过高、投机炒房等问题。因此,政府出台了一系列的政策,旨在加强土地和财税政策,促进房地产市场的健康发展。1) 强化土地政策。第一,建立全面的土地资源保护机制,减少过度开发和利用土地的现象。政府应该对一些公共资源性的土地进行保护,避免不必要的开发和破坏。第二,优化土地供应结构。政府应该加强对土地的管控,并且逐步将土地使用权从政府手中转化到市场中,提高土地配置的透明度和公平性。第三,实行限制性土地供应政策。政府应该采取相应的政策措施,确保土地在供应量和适度的增长速度之间保持平衡,并且制定相应的土地供应计划,提高土地供应的透明度。2) 强化财

税政策。第一,完善房地产税收政策。为了遏制房价上涨和房地产投机炒作,政府应该考虑引入房地产税,对房地产的交易行为进行监管和管控,遏制投机炒作。第二,调整土地增值税政策。政府应该对土地增值率进行限制,并且改进和调整现有的土地增值税政策,逐步实现公平的土地财政机制和税制。第三,强化房地产市场监管。政府应该加大对房地产市场的监管力度,加强对市场的调控和管理,防止市场的投机炒作和暴涨等现象的出现,维护市场的稳定和健康发展。

以上是我国房地产经济发展的有效政策之一方面:强化土地和财税政策。旨在引导房地产市场发展,解决土地资源利用和房屋产权交易存在的问题,通过财税政策来保障市场的健康发展,促进国家经济的持续发展。政府应该继续加大对房地产市场的监管力度和政策支持,为房地产市场健康发展创造更加有利的环境。

结语

建筑房地产行业的重要地位在国民经济中不可忽视^[5]。为了促进建筑房地产经济的持续健康发展,有必要制定有效的政策和措施。政府应该采取措施,如发展住房租赁市场、提高住房质量和普及房地产税等,以促进建筑房地产行业的稳定发展,同时也促进社会和谐稳定发展。

参考文献

- [1]张锡洪,叶文欣. 建筑房地产产业的政府监管及其效果评估[J]. 商业研究, 2019, (11): 131-133.
- [2]赵丰. 我国建筑房地产行业绿色低碳发展政策探析[J]. 绿色生态学报, 2020, 09: 152-156.
- [3]李坤,张黎明. 建筑房地产行业融资管理研究[J]. 银行家, 2019, (05): 139-140.
- [4]王灏,冯立平. 基于稳健控制的建筑房地产行业风险管理研究[J]. 中国管理科学, 2018, 26(02): 76-84.
- [5]徐玉,梁鸿磨. 金融危机对中国建筑房地产行业的影响及应对策略[J]. 经济与管理研究, 2020, (04): 28-32.