

浅谈房地产经济与市场经济发展的协调性

韩 振*

河南鑫苑置业有限公司 河南 郑州 450000

摘 要: 随着我国经济的飞速发展,近些年来房地产行业也发展迅猛。房地产经济已然成为我国国民经济中十分重要的组成部分,房地产经济的增长能促进市场经济的增长,当其表现出消极下降态势之时也会对我国的市场经济有一定的负面影响。鉴于此,本文就房地产经济与市场经济发展的协调性展开探讨,以期对相关工作起到参考作用。

关键词: 房地产经济; 市场经济; 发展; 协调性

DOI: <https://doi.org/10.37155/2717-557X-0211-19>

1 房地产经济与市场经济发展协调性的意义

1.1 有利于经济形势进一步发展

房地产经济是我国国民经济的一部分,在很大程度上能够影响到我国社会主义市场经济的建设。房地产经济既能影响到我国整体的经济发展策略,也会受到市场经济的作用和政府宏观调控的影响,通过二者的相辅相成,能够为我国经济提供更广阔的发展空间,从而引导经济形势进一步发展^[1]。

1.2 能够带动周边相关行业的发展

房地产行业的发展具有服务性以及先导性的特点,并且涉及到的内容多、范围广,房地产经济的发展能够对周边的经营形态产生一定的影响。比如,在对房地产经济发展的过程中,不可避免地会涉及到冶金材料生产行业、建筑材料生产行业、水利行业、化工生产行业以及电力能源输送行业等,这些都能够对提升房地产收益水平产生明显的拉动作用,房地产经济的发展促进了连带产业的进步,并且为更多人提供了就业的机会,有利于推动社会的和谐稳定发展,增加居民的收入,确保社会经济处于良性发展的状态。

1.3 缩短贫富差距

房地产经济可以带动其它产业发展,为更多的劳动者增加就业机会,解决外来务工人员的就业问题,有效缩小贫富差距,房地产经济可以劳动内需,国家税收因此增加,通过建设农村基础设施,城乡差距因此不断减小,城镇化发展速度因此提高。

2 房地产经济与市场经济发展存在的问题

2.1 房地产价格变化频繁违反市场发展要求

在市场经济发展中,价格改变和供需关系有着直接的关联,在供大于求的环境下,价格将会明显降低,而在供不应求的环境下,价格则会呈现出直线上升的状况。结合当前我国房地产价格浮动情况,房价的变动和市场规律是相悖离的。通过对当前我国有关的住房统计调查得知,商品房已呈现出供过于求的局面,在这种形势下,房产价格应有所下降。但是当前房价日益上涨趋势的没有明显改观,这种异于常理的状况,和市场经济客观规律相偏离,如不妥善处理,将会引发严重后果^[2]。

2.2 缺乏节能环保措施

当前我国大力发展低碳经济,关系到房地产经济建设发展,近些年我国社会经济发展速度不断提高,也逐年减少了土地资源,如果在房地产行业忽视了低碳经济,不利于协调发展房地产经济和市场经济,不符合我国可持续发展战略,当前在我国房地产行业开发过程中,低碳环保住宅数量比较少,不符合低碳经济发展需求,要想推动我国房地产经济可持续发展,需要积极贯彻执行可持续发展战略,有效落实节能环保方针。

2.3 泡沫经济导致市场波动

***通讯作者:** 韩振, 1976, 10, 20 汉族, 男, 河南太康, 河南鑫苑置业有限公司, 客关部负责人, 中级工程师, 本科, 研究方向: 房产开发建设。

泡沫经济的制约性在房地产行业的发展过程中产生的影响比较明显,通过对目前房地产行业的发展状况进行分析,可以得知这种制约性会大大提升房地产行业的投资和发展风险,在很大程度上损害公众的经济利益,从而降低民众的生活质量。对于房地产开发商而言,银行信贷是其筹措资金的主要渠道,一旦资金链出现问题,就会在某个时间点或者某个时间段导致资金断裂,从而对房地产行业的发展产生较大的影响。如果对这种情况不及时进行处理或者处理不到位,就会使各个行业受到牵连,从而打破市场经济的稳定秩序,导致市场出现明显的波动现象^[3]。

2.4 政府监管偏移影响房地产调控效果

政府部门在房地产经济发展过程中扮演重要角色,其发挥的作用在于市场监管,实现对房地产市场的宏观调控。但是结合当前实际情况来看,政府部门对房地产市场监管存在不全面的状况,导致该现象出现的根本原因在于政府部门宏观调控对象发生偏移。如在市场监管过程中,主要监管内容在于土地出让、房地产项目开发、房地产企业资质审核等,而主要调控的内容是房地产价格。但是在实际中,政府监管目标主要放在因土地出让产生的经济效益上,调控对象也不再是房地产价格。因为监管目标的偏移,导致整个监管效果不理想,影响市场经济自身发展^[4]。

3 促进房地产经济与市场经济之间协调发展的策略分析

3.1 合理规划房地产的价格

为了解决房地产的价格过高的问题,在房地产的房产定价过程中,不应该只是单一的降低价格,而是应该让价格与房产的价值相吻合,缩小价值和价格之间的偏离指数,因此这就要求政府应该对房产经济进行综合评估,尽可能的将房地产经济与市场经济的发展程度进行协调比对,从而做出准确的判断。当前由于价格问题是影响房地产健康稳定发展的一个重要因素,并且这也影响到了其他的相关行业领域,通过对房地产过高的价格进行管控约束,能够在稳定价格的同时,促进相关的行业稳定发展,从而带动整个市场经济健康稳定的增长。这就需要充分利用国家政府和市场宏观调控的相关方式开展价格评估,尽可能的改善当前房地产价格不断攀升的市场现状,让房产价格能够趋于合理化和规范化,从而维护房地产的经济秩序,维护市场的经济秩序。

3.2 加强对房地产经济的监管

在市场经济发展过程中,我国需要明确房地产经济发展目标,结合金融秩序,严格监管房地产开发过程,发挥市场经济发展目标的指导作用,政府需要严格监管房地产市场,进一步规范商业银行和信贷业务等方面,优化整体内部结构。此外我国需要调整银行结构,提高信贷资金流通性,进一步增强资金活力。政府需要深入了解金融结构的业务,结合原有的存贷模式,优化协调优质资产,明确房地产经济发展的影响因素,及时消除潜在的发展风险,全面整合所有的业务,增加房地产市场中优质业务的比例,保障房地产经济发展的稳定性和安全性。

3.3 增加宏观调控力度

在房地产经济宏观调控方面,我国政府确实起到了一定的作用,但是立足于实际的经济落实情况,仍然需要对宏观力度予以强化。该项工作的实施,不仅需要调整我国的基本制度,降低城市户籍的入户难度,甚至是可以可以在城市实行无条件入户,同时,还应该打断户籍和医疗,教育以及住房之间的关系,户籍和住房不能再与福利待遇联系在一起,以此来对房地产市场进行降温。此外,还应该改善地方政府的政绩考核方式,改变以往以经济发展为主的指标考核方式,有效缓解中央政府和地方政府之间的利益矛盾,确保相关政策有效落到实处,为我国房地产经济的健康发展提供良好的环境。

3.4 政府推广相应的房地产优惠政策

为了能够让市场经济稳定协调发展,同时也要尽可能的让房地产经济做好相关的转型工作,让房地产能够与市场经济的节能环保,低碳经济的发展目标相一致,这就需要相关的政府部门应该加强政策引导,做好相关的政策扶持工作,具体来讲,首先可以通过对一些节能环保的房产商提供税收优惠服务,尽可能的让房地产开发商能够转型到环保节约住房的建设中,促进我国现代节能环保住宅的发展建设。另外在关于原材料和土地的购置方面,也可以通过贷款利率优惠等方式,尽可能的吸引购房者的眼球,让购房者更多的购买环保住宅,从理念上改善人们对于环保购房的需求理念,加强可持续性发展的理念宣传。

3.5 房产建设要注重合理利用土地资源

相关的房产企业要通过制定合理的规划措施,开展有效的房产规划,进而对土地资源进行合理利用,由于房地产

开发的经济基础是土地资源，这是一种不可再生资源，因此房产经济要注重合理的土地规划。尤其是要重视城乡结合部的土地开发，要进行严格的监管控制，对于已经开发的土地资源进行二次利用时，也要注重节约土地资源，尽可能的实现房产经济的可持续发展。对于闲置的空地，要开展合理的利用，避免出现闲置，在进行土地资源节约的过程中，要将节约能源作为重点，开展城市建设过程中离不开资源节约，近几年来，我国的房地产经济更是要注重对土地资源的节约，能够将土地的具体价值充分利用，在市场经济发展的过程中，彻底贯彻落实节约资源的相关理念。

4 结束语

房地产经济发展直接关系到我国整体经济法发展，因此在国民经济发展过程中，房地产经济占据重要的地位，我国需要重视房地产经济，保障房地产经济发展的稳定性，推动市场经济可持续发展。市场经济不断发展，政府需要发挥宏观调控的作用，加大力度控制房地产经济，协调发展房地产经济和市场经济，使我国经济整体竞争力因此提高。

参考文献：

- [1]任文文.房地产经济与市场经济发展协调问题研究[J].中小企业管理与科技(中旬刊),2019,(12):81-82.
- [2]阮赐民.新经济形势下对我国房地产经济的理性研究[J].中国市场,2019,(33):55+57.
- [3]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.
- [4]王丹霞.房地产经济与市场经济发展的协调性[J].住宅与房地产,2018(18):1+17.