

我国建筑市场与房地产经济的发展现状及对策研究

齐冬梅

南阳市宛城区城市管理执法大队 河南 南阳 473000

摘要: 为了有效地避免出现房地产泡沫经济,就应该意识到房地产经济与市场经济之间的关系十分紧密,这二者是一种相互影响、相互制约的关系。为了推动我国经济更好的发展,就应该协调好这二者的关系,在扩大市场规模的同时,还能够有效拉动内需。基于此,有必要对此进行深入的探讨,在明确二者关系的基础上,来分析二者协调发展遇到的挑战,进而来不断优化二者协调发展的措施,以此才能发挥出二者协调的真正价值和作用,在推动房地产企业向着更好的方向发展的同时,促进我国市场经济能够平稳健康发展。

关键词: 房地产经济;建筑市场;发展协调,挑战;发展措施

引言

当前,房地产行业飞速发展在我国第三产业中占据重要的位置,对于国民经济的发展起着重要的推动作用。房地产行业的健康持续发展,一方面能够促进我国经济的平稳向前发展,另一方面还能满足老百姓的需求,满足人民群众对于居住状况和生活的需求。房地产经济在市场经济的条件下,面临着许多严峻的挑战。因此,对于房地产经济的发展,应当进行科学合理的规划,提高土地及其他资源的利用效率,通过采取合理的方式,减少对于生态环境的破坏,增强抵御各种风险的能力,促进房地产经济的平稳健康发展。

1 建筑市场与房地产经济的发展的重要意义

房地产经济与市场经济协调发展具有重要意义,房地产经济经历了20年的高速发展阶段,当前在我国经济体量中的占比较大。2020年我国房地产行业的总销售额达到17万亿元,而2020年我国GDP总量仅为101万亿元,房地产行业在GDP中的比重进一步提升。但房地产市场的发展是一种粗放式的发展方式,在发展过程中面临很多的风险因素。但正由于房地产行业体量巨大,对整体经济影响程度较高,决定了房地产经济在现阶段难以承受较大的风险因素影响。当前房地产市场体量巨大,且与其他产业联系紧密,房地产行业风险已经演变为系统风险,会对其他行业也产生严重的次生影响。因此,为保证房地产市场稳定发展,防止房地产行业风险蔓延危害整体经济发展,房地产市场发展未来需要坚持社会主义市场经济导向,保证房地产领域平稳健康发展。

过去20年间,我国房地产行业高速发展,不仅改善了城镇居民的居住水平,还快速提升了城镇居民的收入水平,并带动了诸如建材、中介、装修、设计、施工等上下游产业的发展。房地产经济的快速发展为唯品会经

济发展和社会效益的提升带来了广泛的社会影响,在改善民众居住条件的同时,通过经济的倍数效益也提升了人民群众的经济收入和生活水平。房地产行业跨度大,上下游产业多,对经济影响水平高,房地产行业的发展也创造了很多就业岗位,一定程度上缓解了就业压力。但房地产市场在发展过程中也形成了一种畸形化发展套路,房价过快增长,房价过高,住房成为城镇居民最大的一项资产;房地产企业资产负债率过高,运行风险过大;粗暴开发带来的强拆行为激化了社会矛盾;投资房地产市场资金额度过高,影响实体经济的投入额度,这些问题都对我国市场经济的稳定运行产生了一定的负面影响^[1]。

当前,我国正处于由第一个百年目标为起点迈向第二个百年目标的关键阶段,经济发展应始终保持稳中求进的总基调,要采取切实措施避免房地产行业出现大的动荡。相关部门应认真梳理过去20年间和国外房地产市场发展经验教训,出台更为细致的约束和指导意义;房地产行业管理者也应自觉接受政府规范,按照持续稳定发展的总基调,保证房地产行业能够在良性轨道与我国社会主义市场经济发展保持同步。2021年以来,我国部分城市房价出现较大幅度的变动,地方经济增速和财政收入也随着房价的涨跌出现了一定程度的波动。房价过快增长或下降均不利于经济发展,维护房地产领域的稳定,已经成为维护社会主义经济建设稳定性的重要内容。

2 建筑经济与房地产经济之间的关系

2.1 建筑经济与房地产经济相互依存

建筑业是与房地产业密切相关的行业,随着经济多样化发展,人们对房地产经济的研究越来越深入,分析建筑经济和房地产经济的需求也越来越迫切。由于传统建筑经济和房地经济的独立性,它们的经验与经营手段

不能与建设公司的发展及房地产业的经营活 动相匹配。总之,建筑业与房地产行业是相互关联的,但它们具有各自的生产行为。建筑公司是建筑产品生产环节中的主要环节,房地产公司是产品流通环节中的主要环节。各房地产公司将根据当地的实际情况对工程进行全面的审批,在工程通过审批后,施工单位会严格按照施工规范施工。在项目完工后,房地产公司会从建设产品入手,进行多样化的交易。在这一过程中,房地产公司扮演的角色十分复杂,其需要有效整合各种资源来运营和管理高质量的建筑产品,运营和管理工作涉及的人员很多。不同的建筑公司具有明显的差异,不同的建筑产品是由不同的建筑和生产活动形成的,但是它们的生产和经营却是紧密联系在一起,在国家的发展过程中扮演着重要的角色,也就是说,房地产经济与建筑经济有紧密的联系。建筑业最显著的特征是建筑生产、流通和消费在一个单一的网络化系统中,每个系统都是独立的,但又相互影响。

2.2 建筑生产与房地产的联系

在新形势下,大多数建筑工程以承包的形式建设,对建筑设计的投资较大。同时,随着生活水平不断提高,人们对建筑物的要求越来越高,对建筑物的质量越来越重视,使建设项目在一定程度上复杂化,其中,劳动力、材料和资本是建筑业的关键要素。另外,项目的建设极易受到多种客观因素的影响,并且所建建筑物没有流通性。此外,在工业建筑形式的影响下,房地产的销售占很大份额,这与建筑物的数量、类型和程序密不可分。建筑物建设过程还将刺激房地产行业及其他相关产业的发展,不断促进社会经济的全面协调发展^[2]。

3 优化房地产经济与市场经济协调发展的措施

3.1 对市场结构进行科学的调节

在房地产行业高速发展的背景下,房地产企业要想获得市场中更大的占比份额,就应该借助市场结构的调节,来有效地规避发展中遇到的各种风险,利用风险控制来将所有的风险发生概率降低,科学地对整个行业的发展进行预测,对自身的发展进行准确的定位。需要注意的是,目前很多的城市都处于房产过剩开发的阶段,很多的房产被搁置,这对房产行业可持续发展产生了严重的阻碍作用,更会对整个城市的经济发展带来很坏的影响。鉴于此,房地产行业发展的首要目标是需要将库存清除干净。特别是政府部门应该发挥出自身的调控作用,要依据当地的实际情况出台一系列的有效政策,要在政策上兼顾到所有的房地产企业,以免出现某一家企业垄断的情况。最为关键的是,房地产自身也应该结

合市场经济发展的规律来不断调整和改革发展的方向,结合对市场和行业未来发展趋势的预测,明确好自身的发展目标,制定的发展目标应该是与市场经济发展的目标相一致的,以此才能促进房地产经济和市场经济发展的协调性。特别是要积极地改进市场结构的框架,在改进的过程中不仅考虑到市场环境的变化,还应该考虑广大人们对住房的需求和要求,在此基础上不断优化市场结构。

房地产二手市场的交易很普遍,为了规范交易的行为,国家相关部门有必要加强对二手市场的管控,提升二手房运行的整体效果。由于二手房交易的程序和手续都相对较为复杂,政府部门需要出台相关的政策来调整和优化二手交易发展结构和运行机制。从整个行业的发展角度出发,在制度和政策的制定时应该有所倾斜。为了确保各地区的房产都能有序地供给,首先要对年度供给总量的统计结构进行明确,并结合当地实际情况,综合考虑各方面因素,协调好市场经济发展与房地产经济发展之间的关系。特别是在房地产项目的建设过程中更应该遵循市场经济发展的规律,保障房地产经济能够适应市场经济发展的需求,把握和协调好房地产的供求关系,不断提升房地产行业 and 市场经济的规范发展,为建设特色社会主义作出努力和贡献^[3]。

3.2 加强企业改革

在进行房地产体制改革时,需要对房地产市场进行正确的定位。房地产业是拉动国民经济发展的重要支柱产业,对国民经济发展做出了突出的贡献。我国在发展经济的过程中,需要从公共利益的视角,使房地产业的社会职能得到最大限度的发挥。房地产业是一个巨大的产业,因此,要建立一个调控和调控产业发展的政策系统。近年来,我国对房地产企业的经营管理力度越大,而土地是当地政府最大的收入来源。国有企业的资金主要通过土地抵押的形式流入政府的财政,从而形成了土地财政。在体制改革的过程中,要保证体制的科学性和合理性,以促进我国房地产业的健康发展^[4]。

3.3 合理调控房地产市场价格

价格,是房地产市场的根本,可以说是房地产市场的“牛鼻子”,要实现房地产经济与市场经济协调发展首先要考虑的问题就是保证房地产市场价格处于合理区间内。要保证房地产价格围绕房子价值上下波动,要注重房子价格与区域经济发展水平和城乡居民收入水平相匹配,保证房地产经济与市场经济发展程度协调和配套,符合国家关于房地产行业发展的指导意见。房地产价格过高,房地产行业利润水平过高会带来恶性竞争,

会对各类发展资源形成“虹吸”效应，影响资源获得成本，并进一步侵蚀其他行业的发展机会。未来需要对过高房价进行调控和约束，通过房价的回落和稳定促进房地产行业的平稳发展，也为其他行业的发展留足空间。应重视宏观调控政策作用，对各区域房子进行综合评估，坚决打压“炒房”行为，认真贯彻落实“房住不炒”的发展理念，通过一段时间的引导将房价控制在合理和规范区间内。在规范房价的过程中，一些中小型房地产企业可能由于政策的变动而产生经营问题，这需要政府提前做好预案，防止发生大范围的失业和产业集群停摆的情况，探索以新型产业代替传统的房地产。引导房地产企业利用市场经济手段实现重组，实现良性竞争，继续发挥房地产市场对于整体市场经济的内在贡献力量^[5]。

3.4 提升土地资源的利用率

房地产行业在发展中会遇到各种各样的问题，其中最为明显的一个问题就是过度开发和使用土地资源，对可持续经济的发展产生了阻碍。为了避免出现土地资源的浪费，就需要采取必要的措施来提升土地资源的利用率，解决好房产项目建设中的基础问题。资源短缺是整个世界都面临的困境，为了节省资源，在房地产项目实施的过程中应该要融入绿色经济发展的理念，尽量提升土地资源的使用效率，要尽可能地来二次利用土地。在建设之前首先应该做好前期的规划的工作，在规划中明确规定土地资源使用的标准，加大对房地产土地资源规划管理的力度。同时，国家也应该重视对土地资源的管理，要做好土地资源分类、拍卖审核等工作，并且要建立和完善土地资源管理制度，最大程度提升土地资源的使用率。从目前的现状来看，我国的土地分配方式按照的是招标以及拍卖的方式，国家需要加强对这两个环节的把控，要从根源上确保土地资源分配的合理性。同时，为了起到环境保护的作用，在建设中应该大力推荐使用新型的节能环保材料，将各种低碳技术应用在房地产项目开发建设，更好地推动房地产行业的发展。

3.5 强化税务规划力度

基于建筑企业纳税总额大，涉及税种广的特点，可以得出房建筑工程企业税负较为严重。因此，很有必要对建筑企业进行纳税规划帮助建筑企业重现生机与活力。税务费用规划管理广泛是指我国企业在合法的经济条件下，利用国家税法的有关规定，为了使企业的各项税务费用支出的总额降低或者减少从而进行一系列的税务规划管理行为。这些管理行为主要可以分为前期战略规划和企业运营成本规划两大阶段，前期战略规划主要是如何选择适合企业的运营组织管理形式，运营成本规划则主要是通过帮助运营企业不断增加运营成本费用以并减少企业利润从而最终达到有效降低企业税收。房建筑工程企业所涉及的税种门类较多，范围较广，只有有效进行税务筹划工作，才能保证建筑企业重现生机与活力。对建筑企业进行税务筹划是财务管理部门的重要职责所在，也是对建筑企业关键环节有效控制的重要举措^[6]。

4 结束语

目前，社会发展速度很快，建筑企业和房地产企业应将目光放长远，不能被眼前的利益蒙蔽了双眼，应采取规范措施规范经济发展，解决现存问题，推进相关法律法规的拟定和落实，优化产业服务，并加快产业与新技术的融合，以便使行业能够持续发展，使房地产经济和建筑经济引领全国的经济的发展。

参考文献

- [1] 李志遥.供给侧改革下房地产市场价格演变及建议研究[J].中国市场,2021(26):52-53.
- [2] 许倩.扎紧房地产市场调控制度笼子解决青年人住房是各级政府职责[N].中国房地产报,2021-09-06(002).
- [3] 李小燕.房地产经济的可持续发展路径探析[J].工程技术究, 2019, 4(16): 216-217.
- [4] 刘娟.我国房地产经济管理存在的问题及其解决对策[J].建筑工程技术与设计, 2019(23): 1337-1338.
- [5] 陈宏玉.房地产经济与市场经济的协调发展分析[J].财讯, 2020(1): 172-173.
- [6] 薛增朝.市场经济下的建筑设计与房地产开发探讨[J].中国房地产业, 2020(36): 91-92.