

房地产经济与市场经济发展协调问题研究

姜艳华 周婷

济宁市城市建设综合开发中心

摘要:近年来,市场经济的快速进步为房地产行业的发展奠定了良好的基础,且两者之间的联系也愈发密切,如何平衡两者之间的关系,找到协调发展的基点,是当前需要重视和解决的问题。基于此,从房地产行业的现状以及两者的特点出发,详细分析房地产经济发展的意义、价值、存在的问题以及措施等,希望能够提供相应的借鉴和参考。

关键词:房地产经济;市场经济;协调发展;措施

引言

房地产行业的迅速发展极大地改善了人们的居住条件和居住环境,也促进了我国经济的持续稳定发展,实现我国经济的现代化建设。但是,随着房地产经济发展程度的不断深化,很多经济方面的问题也逐渐浮现出来。目前所面临的房地产经济的一个关键问题便是供需不匹配的问题,导致房地产经济存在一定的泡沫经济的风险,一旦房地产经济崩溃将会对我国社会以及社会经济的发展产生严重影响。因此,必须要加强对房地产经济与市场经济发展协调问题的探究,综合管制房地产业和房地产市场,促进房地产经济更好地发展和建设。

一、房地产经济与市场经济发展协调问题

(一) 房产价格过度超出价值的波动范围

房地产价格问题一直以来都是当前社会大众关注和诟病的问题,从实际情况来看,很多城市都有明显的房地产价格与房产实际价值不匹配的问题,很多房地产定价严重超出了其本身所应有的价值水平,严重脱离了市场发展规律以及市场价值标准。在我国经济迅速增长的过程中,房地产行业虽起到了一定的作用,做出了较大的贡献,但是这种价格与价值不符合的问题也逐渐引发了经济方面的风险问题。人们无力承担经济方面的支出,造成了房地产行业存在很大的供需不平衡以及供需关系不和谐的情况,逐渐引发展成一种消极因素。一般情况下,按照经济规律来讲,房产价格与房产的价值出现上下波动是比较正常的情况,但是如果价格过度超出价值的波动范围,会容易引发供求关系的失衡以及买卖行为的混乱。当前房地产行业的房产价格基本没有出现下落的情况,持续稳定的增长严重背离了整体市场发展的规律,容易引发房地产行业的泡沫经济,在很大程度上制约着房地产行业的可持续发展,也对我国经济的协调发展与建设产生了较大危害。

(二) 泡沫经济导致市场波动

针对房地产行业的发展现状,泡沫经济的制约性效果依然非常明显,房地产行业的发展与投资风险将大大增加,极大地损害公众的经济利益,降低民众的生活质量。银行信贷是房地产开发商筹措资金的主要渠道,如果资金链出现问题,在某个阶段或者时间点断开,会对房地产业的发展造成较大影响。在处理不当或者不及时的情况下,各行各业将受到牵连,市场经济的稳定秩序被打破,市场的波动状况愈发明显。

二、促进房地产经济与市场经济协调发展的政策措施

(一) 对房地产市场价格调整

现在房地产市场的价格很高,这也导致出现了一些泡沫经济,如果任其继续发展下去有可能会使整个房地产经济出现崩盘的局面。现阶段,人们的收入跟房价比起来已经是捉襟见肘了,导致收入的大部分都投入到了房地产市场,这样不利于市场经济的发展,导致消费水平降低,资金流动变得缓慢。所以,政府部门应该利用宏观政策将房价控制在合理的范围内,

避免出现泡沫型经济,导致国民经济出现负增长。中央政府更应该认识到房地产经济出现的各种问题及风险,并且利用宏观调控手段加以遏制,规避风险。除此之外,更应该建立对房地产行业的监督机制,加强各方面的管理手段,让房地产经济的发展呈现良性的趋势,使整个房地产行业有更好的行为,让其回归合理、平稳的发展道路。

(二) 优化调整房地产行业的市场结构

相关政府部门需要结合当前房地产行业发展的现状及不足颁布相关政策,鼓励企业和刺激企业,制止垄断现象的发生。我国房地产行业在现阶段的发展背景下,逐渐转向服务推动型的发展模式和销售模式,重视对产业、市场以及产品方面结构的调整工作。从当前我国市场环境来看,绝大多数城市已经开放了二手房的交易市场,但是二手房的交易市场环境仍然不容乐观,这也会制约着我国住宅市场的消费活动,影响房地产行业的正常运行。因此,政府部门需要进一步规范二手房的交易行为,明确二手房交易过程中存在的问题以及不足,并尽量简单简明交易流程和交易手续,对市场结构进行系统的完善和优化。同时,还需要建立起科学的决策机制,对土地的开发进行制约,采用集中制的决策制度,有计划地进行土地年度供给总量,有序供给土地的功能、用途、比例以及区域开发强度,从而能够更好地依据市场规律对房地产行业的规模以及房地产行业的发展进行规范和调整。

(三) 加强对于房地产行业的金融监管

在市场经济的宏观视角下,找出房地产行业经济发展的目标,与金融秩序有效结合,严格监管房地产的开发进程、偿还能力与贷款规模等,以市场经济发展目标为指导,政府应当对房地产市场其金融秩序予以严格的监管,对房地产企业从开发进程、偿还能力与贷款规模等,对商业银行以及信贷业务等各个方面进行规范,保障整个内部结构的合理性。另外,应调整银行的产业结构,为信贷资金的流通提供便利,增加资金流通的活力,使其向着一些朝阳型产业流动。因此,政府需要对金融机构的业务进行详细了解,在严格划分的基础上,尊重原有的存贷模式,对优质资产进行优化,控制影响房地产经济发展的不良因素,消除各项潜在和明显风险,对现有业务进行全面整合,使优质业务在房地产市场中的占比逐渐提升,提升房地产市场发展的安全性,增强市场经济与房地产经济的有序性与稳定性。

结语

房地产经济和市场经济的不可分割的,让两者之间协调发展,有助于市场经济持续稳定的发展。房地产行业事关国民生活,其是否健康的发展将直接关系到经济的运行态势和社会的稳定性。为了协调房地产经济与市场经济发展的一致性,需要各政府部门进行房地产价格的宏观调控,防止房地产的价格忽高忽低,坚决避免泡沫经济的出现。只有合理的控制好房地产经济,才能使房地产经济与市场之间协调发展,才能够保证国民经济的可持续发展。

参考文献

- [1]梁颜鹏.东北老工业基地城乡商品市场发展问题研究[J].农业经济,2018(05):111-113.
- [2]陈艳.浅谈土地资源对房产经济协调发展的影响[J].城市建设理论研究(电子版),2018(11):34-35.