

影响房地产经济发展的因素及对策分析

姜婷

大庆市住房和城乡建设局

摘要: 研究分析了影响房地产经济发展的因素, 提供了顺应国家对房地产经济宏观调控的政策, 创新和健全房地产市场金融的制度体系, 优化房地产市场供求结构, 严格实施房地产经济的规划与管理等对策, 为更好地实现房地产经济的振兴和发展做出了深入研讨。

关键词: 房地产经济; 因素; 政策; 制度; 结构; 管理

一、影响房地产经济发展的因素分析

房地产经济受到了各方面因素的制约和影响, 一些因素在一定条件下可以为房地产经济发展提供正向的加速作用, 而另一些因素会在特定条件下表现出对房地产经济的制约和阻碍功能, 研究认为, 影响房地产经济发展的因素可以主要划分为两个层面, 一是, 房地产经济的外部因素, 如: 国家战略、经济政策、社会环境等方面会在外部对房地产经济形成影响。二是, 房地产经济的内部因素, 房地产企业特点、管理水平、战略目标等要素会在内部形成对整个产业经济状况的直接作用。在通常的情况下内部和外部因素会形成共同影响房地产经济发展的局面, 因此, 在房地产产业中必须正确认知影响因素, 通过科学的对策和系统的方法更好地抑制各类因素的影响, 更全面发挥各类因素的正向促进作用就成为房地产产业从业人员必须重视和解决的重要课题。

二、促进和发展房地产经济的对策和建议

(一) 顺应国家对房地产经济宏观调控的政策

从房地产经济发展和成长的角度看, 顺应国家产业战略发展趋势和经济宏观调控政策是实现行业可持续、高效率、健康发展的关键所在。新时期国家针对房地产经济出现的过热和失控问题陆续出台了各种方针和政策, 作为房地产行业要正确领会国家经济宏观政策的主旨和要点, 要立足于国家战略发展的大趋势和大方向进行房地产经济的创新和重构, 特别要重视国家关于土地、住房、开发等方面的财务、税收方面的新规范和新要求, 以国家宏观政策作为前提顺应调整大趋势和调控大方向, 立足于房地产经济自身进行自主建设, 使房地产经济能够适应新常态和新目标的新要求, 在激烈的波动期和复杂的转折期实现房地产经济的健康、平稳发展, 为迎接房地产经济的新机遇提供政策性、发展性的基础和保障。

(二) 创新和健全房地产市场金融的制度体系

房地产经济的特点是时间跨度大、相关主体多、资金密集, 因此, 必须建立起新型而完善的市场金融制度和体系作为振兴房地产经济的前提和基础。首先, 要完善和健全房地产经济现有的银行贷款渠道、信托体系, 采取战略合作和相互嵌入的方式组建起更为融合的房地产经济金融体系, 进一步挖掘传统金融系统对房地产经济的支撑和保障能力, 扩大社会体系和金融机构对房地产经济的资金支持范围, 融合好多方面的资源和优势建立起新时期房地产经济发展的金融平台和资金基础。其次, 要创新房地产经济市场金融体系, 要利用发达国家房地产经济发展的模式建立起二级市场、证券化体系, 进一步激发房地产经济资金的流动水平, 环节房地产经济中资金紧张、风险过高等一系列维修, 在提升房地产经济安全性的同时加速房地产产业发展的进程。最后, 要建立房地产经济的自主造血能力, 结合房地产经济的特点和金融市场需求, 以房地产产品作为标的进行金融创新, 在有效提升房地产经济流动性和传导性

的基础上构建起新时期适应市场经济的房地产发展新平台。

(三) 优化房地产市场供求结构

平衡的市场关系、良性的供求结构是房地产经济健康成长的前提与基础。毋庸置疑, 当前影响房地产经济的主要因素之一就是供求结构不合理、供求关系失衡, 这不但不利于整个房地产经济的健康发展, 也对于房地产企业的经营与成长造成重要的制约和影响。对此, 要立足于房地产行业自身, 要以房地产经济结构完善和功能调整为突破口进一步推进市场的调整和优化, 在重构新时期房地产经济供求结构的前提下为整个产业的成长提供坚实的基础。一方面, 要吃透国家针对房地产经济的政策和方针, 将社会发展和市场需求作为主导, 在满足公众和企业房地产需求的同时建立起差异化的供应机制和产品服务, 以此来顺应社会要求、市场需求和具体需要。另一方面, 要建立起不同主体的供求关系, 利用国家廉租房政策、经济适用房政策构建房地产经济的新模式, 将供求结构进一步延伸和扩展, 让更多人享受到房地产经济发展的成果, 在提升各群体获得感的同时促进房地产经济的全面发展。

(四) 严格实施房地产经济的规划与管理

房地产经济的发展必须将目光调整到内部, 要从科学规划、规范实施、严格管理的角度出发确保房地产经济自身的健康成长和发展。首先, 房地产产业要立足自我制定出适应市场、适应实际的科学发展规划, 避免在单纯利益目标影响下的房地产经济战略出台, 要以提升房地产经济健康度, 节约土地资源, 促进社会经济的增长, 加速地区发展作为核心要点, 避免出现房地产经济的过度集中和过热, 进而为健康的房地产经济发展提供战略性的基础。其次, 要做好房地产行业自身的规范与实施工作, 避免企业在房地产开发上的盲目性, 统一好短期利益和长期利益的关系, 在严格实施、系统掌控的前提下实现房地产经济的自主性、科学性发展。最后, 要严格而细致地开展房地产经济的管理工作, 以具体的房地产开发项目作为切入点进行系统而科学的管理, 在实施层面上管控房地产开发的方向、趋势和进程, 为促进房地产经济发展提供可操作、可执行的基础和平台。

三、结语

房地产经济是整个国民经济中处于基础而核心的地位, 不但与其他产业和行业有着紧密而完整的联系, 而且与整个国民经济建设质量和进程更是有着直接和重要的影响。要看到房地产经济的特点, 要把握和调控影响房地产经济的各类因素和问题, 采取科学的眼光分析房地产经济, 利用合理的手段解决房地产经济的难题, 在有效改进房地产经济的大环境的基础上, 为房地产经济又好又快发展提供各类支持和保障。

参考文献

- [1] 白慧琴. 房地产经济管理存在的问题与优化建议之研究[J]. 现代经济信息, 2018(16): 380.
- [2] 解尊松. 我国房地产经济管理中存在的问题与对策[J]. 中国市场, 2019(36): 75-76.
- [3] 赵凤朝. 影响房地产经济发展的因素及对策分析[J]. 现代经济信息, 2020(05): 162-163.
- [4] 王建琴. 房地产经济波动的影响因素分析及对策研究[J]. 现代经济信息, 2019(11): 415.