

# 新经济形势下对我国房地产经济的理性思考

毛德荣

山东省滨州市阳信县自然资源和规划局

**[摘要]**我国经济水平和我国房地产经济发展十分快速，房地产经济是推动国民经济发展的重要力量。但是在新经济形势下，房地产经济的固有发展模式对经济发展产生限制。为改善这种情况，政府及房地产企业需要重新调整发展机制，在国家政策的引导下，优化企业运行机制，做好土地管理规划工作。本文对当前房地产经济发展现状及问题展开探究，并提出房地产经济可持续发展的理性思考，期望能够为当前房地产企业发展提供参考与借鉴。

**[关键词]**创新路径；房地产企业；影响因素；经济管理

**[DOI]** 10.12252/j.issn.2096-627X.2020.03.682

## 引言

地产企业的发展是保障房地产行业进步的基础，而经济管理则是关乎房地产企业发展的重要因素。因此应结合新形势下的新要求和新挑战，不断创新经济管理模式，提升经济管理成效。目前房地产企业在经济管理过程中依然存在管理制度不完善以及管理目标不明确等方面的问题，亟需借助创新的手段来进一步完善经济管理模式，为房地产企业的健康发展奠定基础。基于此，本文分析了房地产企业经济管理的重要性、影响因素以及存在的问题，并就其创新路径进行探究，以供参考。

### 一、房地产企业经济管理的重要性

经济管理是房地产企业发展的重要保证，是影响房地产企业自身竞争力的关键因素。在新时代背景下，房地产企业面临着更加严峻的竞争，只有通过创新来提升自身的经济管理水平和成效，才能促进房地产企业竞争力的提升，保证自身的健康长远发展。房地产企业经济管理涉及到的内容多，并且具有较强的复杂性，同时房地产企业经济管理还具有长期性的特点，这些都会在很大程度上增加管理工作难度。只有结合新形势的发展，不断创新原有管理模式，才能跟上时代发展步伐，才能保证自身的竞争力。目前，节能环保成为新时代的主题，房地产企业也要结合新时代的新主题，推动自身的转型。可以借助经济管理创新的手段，促进房地产企业的绿色发展。除此之外，房地产企业的发展面临着市场不平衡、土地资源减少、融资难度大以及成本增加等方面的挑战，解决这些问题需要借助经济管理，因此要充分认识到经济管理的重要性，并结合经济管理影响因素以及存在的问题，积极探索创新路径，进一步完善经济管理技术和方式，促进房地产企业经济管理水平和成效的提升。

### 二、新经济形势下房地产经济发展过程中存在的问题

#### （一）没有遵循市场实际需求

随着中国社会主义市场经济的逐步建立与健全，政府必须重视中国客观市场经济的发展变化与规律，并通过在市场选择项目位置、区域大小和建筑规模等各种因素，以减少由于供需侧不对称导致的供求失调。但就中国目前房地产业经

济发展状况分析，住宅项目并不能充分遵循市场的实际需要，这属于“以产定销”的特殊状况，也是中国房地产业经营发展中较为典型的问题。面对这一状况，地方政府部门就必须从本地实际住宅需求入手，制定最佳的实施方案，进行市场研究，实现供应侧和需求侧平衡的状态，以免为推动本地经济社会发展而盲目出让建设用地，实现了土地开发与利用和城市规划建设的协调发展，推动中国房地产业经营发展将更为科学合理。

#### （二）缺乏明确的经济管理目标

经济管理目标是经济管理工作的方向，明确经济管理目标能够为经济管理内容的确定以及经济管理方法的选择等提供保障，是提升经济管理水平和成效的重要基础。同时明确的经济管理目标还能够帮助房地产企业更好的规避风险，保障房地产企业的健康、稳定发展。但是有的房地产企业并未制定明确的经济管理目标，通常都会以经济效益最大化为主要目标开展经济管理活动。在这样的目标导向下，不仅容易出现恶性竞争等问题，影响正常的房地产市场秩序，同时也容易给房地产企业带来更大的风险，不利于房地产企业的健康稳定发展。

#### （三）缺乏长期目标

没有明确的发展方针和长期的发展目标，是我国房地产业发展的总体问题。不仅房地产业企业不能提出长期的发展目标，政府部门所提出的发展策略也没有合理性和科学性，因为政府部门单方面的发展政策，在政府实施中产生了新的问题，而房地产业自身发展又涉及许多方面，新问题层出不穷，直接影响着政府政策实施的有效性，从而造成了房地产管理的漏洞，房地产市场和部分房地产业企业内部混乱，政策制定没有效果，从而限制了房地产业经济的长期发展。

#### （四）法律法规不完善

由于我国市场没有健全的管理机制，在一定程度上限制了其正常发展。而近年来，我国房地产行业日益蓬勃发展，但其市场管理机制比较落后，无法满足我国房地产行业的发展需求，造成了房地产行业经济管理混乱，再加上现行的部分市场管理机制功能不全，流于意识形态，使市场管理工作

形同虚设。要维护市场的健康有序运行，最主要的就是完善立法制度。不过，我国房地产行业市场现已步入高速发展阶段，还存在立法制度不健全的情况，导致地产经济后期管理工作缺失，不利于地产业的良性发展。

### 三、新形势下房地产经济可持续发展的理性思考

#### （一）提高政府宏观调控职能

由于我国房地产行业市场经济的高速蓬勃发展，以及从房市生命周期基础理论出发，我国地产行业经济发展处在上升阶段，我国房地产行业市场经济内部结构将从不健全逐步向正规化进一步发展，因此未来的房地产业发展趋势要更加理性化。在中国城市化快速发展过程中，地产设计是城市规划的主要参与者和完成者，因此必须增加规划的理性化，尽可能避免盲目施工的情况，并进行房地产市场调查，以分析市民的现实经济能力和居民消费意愿。部门必须充分发挥自己的宏观调控职责，以促使市场经济的稳定健康发展，避免造成供需不平衡的状况，以实现我国经济社会的稳定健康发展。政府必须贯彻并落实社会主义科学发展观，强化政府对房地产业市场经济活动的有效监管和控制，以防止房地产业经营中虚假繁荣状况的出现。

#### （二）转变管理理念

理念影响思想，思想决定行为，经济管理的创新首先要转变管理理念。要充分认识到经济管理的重要性，并给予经济管理活动更多的支持，推动房地产企业经济管理工作的高效开展。要积极借鉴先进的管理经验和手段，以此来促进经济管理的创新。我国房地产行业的发展虽然速度较快，但是经济管理制度体系不够完善，经济管理经验相对不足，经济管理技术水平有待提升。针对这种情况，应积极引进国际先进经验和先进技术，同时加强国内房地产企业之间的联系与沟通，实现资源共享，共同发展进步。因此在经济管理过程中要树立合作理念，加强与国内外房地产企业之间的合作，以此来推动自身经济管理水平和成效的提升。

#### （三）完善房地产经济管理模式

过去几十年，房地产行业发展存在许多弊端，如果其经营与管理模式不进行创新，那么未来房地产行业的发展，不但不能满足人们日益增长的市场需求，还会给房地产行业造成较大的负面影响。房地产行业须与时俱进、抓住时代发展机遇，针对建筑行业的特殊性建立规章制度；有关行政部门也要充分发挥主体能动性，对房地产市场进行宏观调控，帮助房地产企业进行内部结构优化工作，甚至通过政府经济干预的方法，协助房地产企业形成较健全的房地产业经济管理体系。同时，还必须把绿色环境观念纳入该经济管理体系之中，深入贯彻并落实可持续发展观，帮助房地产行业的工作人员形成良好的环保意识，与低碳经济发展需求相适应。

#### （四）健全地产财税政策

目前，我国大部分房产企业都是依靠银行贷款的资本筹集模式，面临着很大的融资风险。基于此，我国政府要想更好地促进房产企业朝着低碳经济方向发展，就必须适时制定相应的优惠政策：首先，政府通过有效实施对低碳经营房产企业的减税政策，以达到推动我国房产行业向绿色发展的目的；其次，由于房产行业自身存在二氧化碳排放量较高的特点，也可采取缴纳环保税收等方法，从一定程度上解决现阶段我国房产行业高污染、高排放量的问题，从而推动我国房产企业朝着低碳、绿色经济方向发展。

#### （五）增强对房地产体制的改革力度

纵观中国当前的房地产业体制改革，人们务必要清楚地将房地产业定位为市场主体。因为长期以来，中国的地产行业一直都是中国市场经济发展的关键组成部分，这也更突出地表现出了地产行业对中国市场经济提升所做出的重要贡献。但人们却往往并没有关注房地产业具有的特殊社会功能，所以，务必要在重视经济效益的时候，也站在公益性视角上关注它的特殊社会性。另外，由于房地产业也具有非常大的体系，一定要建立全面的政策制度，对地产行业实施科学的监管。如此可以完全防止由于政府政策放松导致的楼市反弹的情况。从根源上来说，导致价格上升的最主要因素是来自土地金融和土地财政方面的。由于土地是地方财政的最主要财政资金来源，而银行贷款的现金流又是需要在抵押土地的基础上实现的，这就形成了土地财政，从而也就会导致价格的持续上升。正是基于此原因，在推动房企改革的进程中务必要正确处理上述的问题，如此就可以使土地价格实现全面调控，恢复到最合理的价格上，使地产市场的经济增长更为安全稳健。

#### 结语

由于社会主义市场经济的迅速发展，房地产业在国民经济中的重要性已毋庸置疑，但针对在房地产业发展过程中的某些不正确的情况，就一定要在新形势下加以改变。这方面，唯有地方政府部门继续加强宏观调控力度，对房地产业的发展指明方向并进行有效调控，才可能创造出一种较为安全、稳健的房地产业市场经济，从而为全体人民谋福。

#### 参考文献：

- [1] 刘昕玮. 新形势下对我国房地产经济的理性思考[J]. 赤峰学院学报: 自然科学版, 2010(2): 2.
- [2] 孙景宇. 分析新形势下对我国房地产经济的理性思考[J]. 中国新通信, 2017, 19(015): 144-145.
- [3] 刘宁. 基于新形势下对我国房地产经济的理性思考[J]. 企业文化(下旬刊), 2019.(2)