

房地产经济与市场经济发展的协调探究

崔燕燕

淄博鲁中房地产开发股份有限公司 山东 淄博 255000

[摘要]社会方面经济发展持续加速使得各个领域的发展也随之升级,尤其是房地产行业其发展速度有了巨大的发展。也正由于房地产行业目前的不断发展,使得房地产行业之中的竞争越发的激烈,并在其发展方面出现了不协调的情况,这也影响了社会经济的平稳发展、人们的正常生活,由此也就需要协调好房地产领域经济和市场经济之间的关系,积极促进两方面协调发展。

[关键词]房地产经济;市场经济发展;协调研究

【DOI】10.12252/j.issn.2096-627X.2020.03.160

前言

在我国当下的经济环境中,房地产经济对市场经济的影响很大,房地产市场的波动能够直接影响市场经济,如果不能调节好房地产市场,就会对整体经济产生较大的动荡。保证房地产经济稳定发展,能够对当下的市场经济带来较大的助益,有助于维持其稳定以及未来的发展。为了更好地稳定房地产市场,协调其与市场经济之间的发展关系,本文通过对房地产经济发展的意义进行研究,探析能够促进企业与市场经济协调发展的相关措施。

1 房地产经济和市场经济间协调发展的意义

在如今我国社会主义市场经济发展期间,房地产经济在经济发展以及经济市场中都有着极重的占比,然而其在推动经济快速发展期间,还出现了非常多的弊端,因为房地产经济在实际运行期间存在一定风险,这也就导致市场经济也出现风险,为了可以对这一风险进行抵制,推动市场经济的可持续发展,且为市场经济创建较好的发展环境,就需要对房地产经济当中所存在的不良因素进行解决以及规避,让房地产经济可以更好地服务市场需求,在运行期间以市场经济为导向,实现市场经济稳定发展。目前,在提升国民收入水平期间,我国房地产经济也经历了长达十几年的辉煌,国民地生活质量也由于房地产商品的丰富得到了提高。房地产经济在实现经济效益期间,也能够促进国民的生活质量,也创造出了一定的社会效益。此外,房地产行业的规模较大,提供了比较多的就业岗位,能够对我国目前的就业问题进行解决,但是其也伴随着房价较高、征地合理性以及信贷风险等等问题,在一定程度上也会对目前的市场经济发展造成影响。特别是在如今我国经济稳步发展的过程中,更加需要规避上述风险,防止房地产经济出现动荡,因此,房地产行业更加需要接受正常的扶持,实现房地产经济的稳定发展。实现房地产经济和市场经济之间的协调发展,能够规避和和整治其发展期间所存在的问题,提升房地产发展的标准化以及规范化程度,推动我国市场经济的协调发展,尽可能对稳定好市场,让我国经济可以实现稳定的发展。

2 当前房地产经济与市场经济发展协调中存在的主要问题

2.1炒房现象比较严峻

在城镇化建设不断推进的情况下,城市的房屋供给量逐渐呈现出不足,这在给房地产经济的发展创造了有利条件的同时也滋生了炒房现象。在房屋供不应求的情况下,房价开始增长,并随着时间的推移形成了一种恶性循环。尽管新时期政府部门也推出了一些购房政策以及房地产房屋销售规程,但是在实际落实方面还存在很多不足,没能有效遏制炒房现象,这严重影响了房地产经济与市场经济发展的适应性,十分不利于社会主义市场经济体系的构建。

2.2未全面落实宏观调控政策

房地产经济调控政策的制定与落实是密不可分的,政府部门需要在保证调控政策科学合理的基础上对落实情况进行监管,并且需要了解实际民生问题,只有这样才能实现真正的宏观调控。但就目前来看,房地产经济发展进程与当前的户籍制度、教育制度之间存在着一些矛盾,不具备很好的适应性。没能充分发挥出房地产行业对于社会以及人民的价值,在宏观调控方式缺乏合理性的情况下很难促进房地产经济与市场经济的协调发展。

2.3对绿色节能经济发展理念不够重视

绿色节能的经济发展理念已经成为了新时期经济建设与房地产行业发展的指导思想,对于我国资源可持续发展战略的有效落实有深远意义。而且我国作为人口大国,对于房产资源的需求较多,如果不加节制的浪费资源只会给国家经济发展带来不利影响。只有重视绿色节能,才能更好的推动社会进步与经济体系建设。然而就目前看来,尽管绿色节能的经济发展理念已经得到了广泛认可,但是在实际的房地产经济发展中,对于绿色节能理念的践行还不够,在很大程度上增加了房地产经济支出,也在无形中提高了房价,给房地产经济与市场经济发展协调性的提高造成了阻碍。

3 房地产经济与市场经济发展的协调探究

3.1控制好房地产市场价格

房地产价格在房地产市场的稳步发展有着非常重要的意义,当前我国政府相关部门极为重视房地产价格发展的趋势,对房地产市场价格进行合理化控制。一般而言,房地产价格降低并非意味着房地产市场价格存在合理性,而是需要

对价值和价格之间互相背离的情况进行及时改善,进而在发生房地产商品价格发生一定波动期间,可以防止房地产价格过高或者过低。所以,我国政府相关部门必须对房地产价格调控力度进行提升,以房地产价格所发生的波动为依据,适当和科学理念进行结合评估房地产经济,让房地产企业可以根据评估所得的数据进行合理化价格的制定,进而对房地产经济和市场经济发展可持续性进行保证。

3.2 建立健全房地产管理制度

要想使得房地产经济与市场经济得以稳定协调地发展,就要建立健全房地产管理制度,对房地产的质量、价格等进行严格的管理和把控。首先,要严格控制房地产的建造质量,对房地产使用的材料、设计方案、设施建设进行把控,房地产的建设必须由政府备案、批发土地,在完成一系列合法流程后,才能够正式进行房地产建设。其次,在建设完成之后,要有第三方机构对房地产质量以及相关资质进行审核,保证达标之后才能正式进行房地产交易。同时,政府也要对第三方检测机构进行严格的管理,确保第三方检测机构的检测资质,以及在检测过程中的公平性和准确性。在房地产管理过程中,要实现管理过程的透明化,对于房地产批准建设实例的过程进行公开,对于不予批准建设的房地产也要给予一定的材料公示,使得大众对房地产行业以及政府管理进行监督。

在房地产交易过程中,政府要对房地产价格进行严格把控,避免由于房地产价格过高或过低造成的经济动荡,要将房地产价格的波动控制在合理范围内,以便维持房地产经济的稳定,保证市场经济发展的整体平衡。在制定房地产价格管理制度时,要坚持以下两个原则:第一,宏观调控,微观放开。宏观调控就是要从整体上制定政策,对房地产市场进行调节,塑造房地产交易的大环境。在这个过程中,要对总需求和总供给进行控制,对产业政策进行调节,对金融杠杆进行利用,对赋税政策进行倾斜,对地价进行标定,以此来完成最终的管理目标。微观放开,就是在房地产交易过程中允许交易双方就实际情况来商议具体的交易价格,但是不允许出现瞒报行为。第二,按质论价,等价交换。按质论价就是根据房地产的质量来进行价格论定,包括房地产的材料质量、房屋朝向、环境地段等,高质量房屋价格高,低质量房屋价格低,能够通过房屋价格体现房屋的价值标准。等价交换的原则本是必备的,但是由于瞒价、虚报情况的出现,导致房屋价格难以与货币价格等价,所以要对等价交换的原则进行强调,预防瞒报、虚报等不正常交易的出现。

3.3 全面掌握房地产发展趋势

在开发房地产项目期间前期必须对其发展方向进行确定,完成好房地产地位工作,对开发所存在的风险进行降低。在控制风险期间,必须以相关的调查资料作为依据,分析市场经济前景,进行房产市场调查,对其进行分析,提高房地

产项目开发的严谨性。此外,还有效管理好房地产开发期间的风险评估以及房地产开发商等风险,尽量降低房地产所存在的风险性,及时防范和控制好可能会发生的风险,采取技术管理措施对其进行解决以及处理。同时,房地产相关决策以及管理层也必须要强化自身的风险管控意识,对风险的发生进行防范,具体来说,就是采取现代化的企业管理方式,采取法制化、科学化以及规范化程度高的风险管理模式实施管理,更好地保障房地产企业的稳步发展,最大化地实现房地产经济效益。

3.4 确定绿色环保经济发展目标

明确绿色环保的城市建设目标是维护房地产经济持续稳定发展的有效途径,也是新时期市场经济发展的重要影响因素。无论是从社会建设层面,还是从经济效益方面来说,绿色环保型的城市建设都能更好的满足时代需求,对于市场经济与房地产经济的相互融合产生积极作用。例如:房地产经济发展中绿色环保理念的融入可以有效改变目前新房建设与二手房改造过程中的资源浪费情况,有关管理部门应该在对房地产建设销售过程中的工程量进行管控的同时,强调起绿色理念的重要性,将资源节约型的城市建设模式构建起来,在明确绿色环保发展方向的基础上协调房地产经济与市场经济发展部署,实现对社会经济的推动。

3.5 持续创新产业科学技术

近年来,房地产经济面临较大的创新空间,尤其是受环境、资源等问题的影响,如何以节能减排政策为引导转变房地产市场的发展思维,已成为房地产经济创新发展的关键所在。其中,房地产企业应把握最新的建筑理念,通过使用最新的建筑材料以实现最低建筑污染视角下的最高市场效益,从而不断提高对建筑资源的利用率,促进房地产经济的可持续发展。同时,政府应围绕房地产市场制定有针对性的管理策略,通过不断规范房地产开发行为以确保房地产商品的质量,最终促进房地产经济的良性循环发展。

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] 许宪春, 贾海, 李皎, 李俊波. 房地产经济对中国国民经济增长的作用研究[J]. 中国社会科学, 2015(01): 84-101, 204.
- [2] 王永华. 浅谈房地产经济与市场经济发展协调问题研究[J]. 全国流通经济, 2019(23): 143-144.