房地产经济与市场经济的协调发展探析

石和斌
河南省信阳市新县建设工程质量监督定额管理站

[摘　要]本文就房地产经济与市场经济协调发展的重要性进行了具体介绍，分析了房地产经济与市场经济协调发展中存在的问题，并提出了科学有效的解决措施，希望能够为我国房地产业的健康发展提供参考。

[关键词]房地产经济；市场经济；协调发展；意义；措施
【DOI】10.12252/j.issn.2096-6261.2021.11.558

近年来，房地产供应量持续增加，但是随着城镇化的快速推进，人们对房屋的需求也在日益增长，有限的房源已远远无法满足人们需求，同时在市场规则作用下，房地产价格持续攀升，开发商各种营销策略引发了“房地产泡沫”。为对市场中供需关系有效平衡，相关主管部门需要与房地产企业有效联合，积极探寻协调发展策略，并对市场经济有效调控，以推动经济实现稳步提升。

1 房地产经济与市场经济协调发展的重要性

近年来，我国房地产经济发展神速，在此作用下市场经济实现了顺利发展。对房地产经济及市场经济加强协调，解决发地产经济发展中存在的各项问题，研判房地产行业发展过程中的风险点，可为房地产行业的稳定发展提供保障。在房地产经济发展中，需预防其所存在的各种问题并针对性的采取解决措施。只有房地产经济状况良好，才可推进市场经济有效发展。要想对市场经济的发展不断完善，就必须凸显出房地产经济的发展作用，对房地产经济及市场经济间的协调性加强研究，以提升我国综合竞争力。

2 房地产经济与市场经济协调发展中存在的问题

2.1 房地产价格变化背离市场规律

在市场发展规律作用下，市场经济获得了健康发展方向，其中较重要的规律即必须结合商品实际价值来确定商品的价格，但是当前房地产价格与其价值处于不一致状态，导致上述规律被打破，这在很大程度影响着市场经济的发展。从实际情况来看，房价增长速度已远远高于经济发展速度，导致“买房难”问题的出现，这已经成为当前我国最为重要并且最为普遍的一个问题。在我国房地产经济发展中，虽然用户需求具备决定作用，但是部分房地产开发商采用一系列营销手段，造成房地产经济过快发展，使得房地产经济以及市场经济的发展出现冲突。若无法解决房地产问题，必然会导致泡沫经济的产生，进而引发经济危机。

2.2 泡沫经济催生金融风险

近年来，我国房地产经济发展迅速，房地产价格迅速上涨，泡沫经济发展风险日益提升。因现有房价过高，多数人采取按揭贷款买房方式。在银行信贷业务当中，房屋贷款业务数额持续攀升，这催生了房产泡沫，极容易引发行业资金链的断裂，银行业在资金存储数额方面常因面临过大损失而造成严重金融风险，这必然会导致房地产行业及银行业受到影响，若泡沫破裂股票市场将崩盘，市场经济秩序将处于混乱状态，这最终会阻碍市场经济的发展。

2.3 缺乏环保意识阻碍着绿色城市建设

在房地产经济开发以及建设过程中，需要保持生态环境的平衡稳定。近年来，人们环保意识日益增强，环保事业受到的关注度逐渐提升，各行各业对环保也提出了更高的要求。而房地产开发及建设中，必须使用数量较大的土地资源、林业资源以及建筑材料，离不开多种能源支持，应当使用环保材料、低碳材料，以维持房地产经济以及市场经济的协调发展。但是从当前实际情况来看，房地产经济开发及建设中很少使用低碳材料、环保材料，很少有开发商选择建设绿色园区，房地产经济以及市场经济很难保证相一致的发展方向。

2.4 政府监管便宜影响房地产调控效果

针对房地产价格过高问题，我国政府出台了一系列的监管政策，其最终目的即实现宏观调控，但是所获得的效果并不理想。房地产市场是一个复杂的市场主体，因而国家所出台相关政策很难充分发挥作用。当前，人们仍然秉承着“财产保值”的心理，将房产看作是一项保值产品，这在很大程度上削弱了国家所出台政策对房地产经济的作用。另外，国家所出台政策并没有深入研判当前房地产实际情况，未结合房地产市场规律制定科学有效的政策，仅仅结合一时市场情况采取干预措施，无法对根本问题有效解决，导致所出台政策无法获取预期效果，最终引发了屡调屡涨问题的出现。

3 解决措施

3.1 化解房地产泡沫，推进房价回归理性

当前，我国房价普遍较高，必须通过政府部门采取宏观调控措施，以维持经济总量的平衡，避免通货膨胀问题的出现。因房价过高，极容易导致市场经济紊乱，必须科学管控房价，避免一味打压，需采取科学方式确保房产价格与其市场价值相一致，这样可降低房地产动荡风险。在发生经济危机时，因我国房价不高，企业在筹集流动资金时面临着较大的阻碍，这在一定程度上影响着房地产经济的发展[1]。基于此，制定一个科学合理的房产价格至关重要。房地产经济与市场经济处于一个紧密联系的状态，而科学合理的房产价格可对市场经济体系内存在的不足起到修正作用，防止房地产经济对其造成不良影响，避免出现泡沫经济，在此基础之上控制房地产价格，维持良好的房地产行业秩序，进而推进房地产经济实现稳定发展。

3.2 政府部门对房地产经济管理金融加大支持力度

为推进房地产经济与市场经济实现协调发展，政府部门需强化对房地产经济在金融方面的监督及管理，监管房地产开发建设各个环节。例如，在借贷还款措施、市场需求以及前期资金投入等多个方面加强监管，推进银行及房地产间的紧密联系，严格管理房地产资金流动及借贷状况。需确保科学、合理、有效的利用银行资金。政府部门需对银行业不断改革并创新，创新并完善传统借贷模式，以降低房地产开发建设风险率，减轻金融风险。央行的多次降息措施已将利率降至历史低点，这为房地产企业营造了一个良好的融资环境。在存贷比方面，已由过去法律规定固定指标转变为具备较强流动性的监测指标，使得存贷比消失，创建了宽松的金融环境，为经济发展提供了新型动力，可帮助房地产企业减轻负担。

近年来，出台了大量的房地产政策，在楼市调控方面，政府部门已由限购从严转变为政策支持，以期推动房地产经济的发展。央行宣布降低二套房贷款首付比例，多部门联合通知，若居民一套住房贷款未结清在购买二套住房时首付款比例不得低于40%。在购买手套住房时采用住房公积金贷款，在购买二套房时，首付不得低于20%。若家庭已还清首套住房贷款，在购买二套房计划使用公积金时，首付比例不得低于30%。上述政策的出台对二套房首付比例及公积金贷款比例有所放宽，各个地区通过降低首付、提升额度等各项措施的积极实施，对人们消费起到了有效的鼓励作用，这可帮助人们缓解购房压力，提升住房公积金的使用效率。通过房地产经济的发展，推动了房产经济以及市场经济的共同发展。

3.3 推动房地产经济转型，构建绿色智能城市

需不断转变房地产企业理念，推进整体性、综合性、服务型房地产经济的发展。在新型城镇化发展中，房地产经济理念发生了变化。综合性房地产的发展就是要求房地产行业向着新型房地产开发的方向发展。需构建综合性、多功能的地产，开发集合大型商场、写字楼、酒店以及休闲娱乐场所等为一体的综合性智能住宅区。除构建综合性智能住宅外，还需对物业价值不断提升。房地产开发并不局限于开发住宅，开发商可对投资经济范畴不断拓展，转变过去的一次性可投资开发理念，坚持“持续性回报收益”。需对公共场所、养老院以及旅游度假等相关产业加大开发力度，使房地产经济得到发展。通过发展房地产物业行业，推动房地产的开发。

近年来，环境保护问题越来越受到了人们的重视，我国现阶段房地产经济的发展方向已转变为开发环保型房地产，以推进我国实现可持续发展。为确保环保型房地产实现顺利开发，相关政府主管部门需强制管理房地产行业各项节能措施以及环保措施，推进房地产经济以及市场经济实现协调发展。利用各种环保材料建设环保节能型住宅，对植物造林面积不断扩大，以推进房地产经济实现绿色环保。

3.4 对土地资源合理利用，构建资源节约型城市

房地产企业需通过科学合理的规划措施，以有效利用资源。在开发房地产经济中，土地资源是基础，但是土地资源为不可再生资源，而房地产开发又需要土地，因而在房地产经济发展中，必须要对土地的合理规划加强重视，政府部门需严格管控城乡结合部的土地开发。若土地资源已开发，需做好其二次利用工作，一方面节约土地资源，另一方面推动房地产经济发展，合理利用空置土地，防止其出现闲置情况。通过土地资源的利用，以节约能源作为理念来建设城市[2]。通过资源节约型城市的打造，为节约能源型国家的构建奠定基础。在房地产经济持续发展的基础之上，在市场经济发展到路上充分发挥土地价值，在城市经济建设到路上科学利用节约资源手段。

3.5 精准定位房地产发展方向

在房地产开发项目中，其定位风险涉及项目产品、建筑产品质量以及建筑环境品质等各方面的定位风险。需结合相关材料，做好项目经济技术分析以及市场调查工作，科学分析并研究资料内容。通过管理风险评估工作、风险评价工作、房地产开发商评价工作等，做好项目的风险管理。对风险出现的可能有效控制，优化组合各类风险管理技术，处理并解决风险，最大化的提升企业经济效益。企业决策管理层是风险管理的主体，应当在现代化企业管理理念基础之上，采取科学、法制、规范的风险管理模式，以保障房地产企业发展，推动房地产经济实现高速发展。

3.6 树立品牌效应

当前，房地产行业正逐渐向着品牌时代迈进，大型房地产公司必须构建品牌战略，有效结合产品设计以及标准化服务，以确保服务质量，满足房屋设计需求。在开发新项目时，房地产开发商除需满足人们对房屋地点的要求外，还需考虑居民对小区绿化、房屋设计、房屋质量的需求，以构建最为舒适的生活环境，帮助人们享受生活。房地产开发商需利用互联网公共平台做好宣传工作，在吸引群众关注的同时节约宣传费用。企业需对咨询人员服务态度不断提升，做好其规范化培训工作，为客户提供优质的服务。

4 结语

综上所述，房地产经济的发展可促进市场经济发展，对房地产经济发展体系不断完善，一方面可帮助房地产企业更好的发展，另一方面还可与其他行业的发展形成良性互动。需结合政府各项政策，宏观调控并有效管控房地产经济，对市场经济发展加强重视，贯彻并落实我国可持续发展战略。通过房地产经济以及市场经济间的协调发展，助推我国经济稳速增长。

参考文献

[1]周菲，吕有金，周子莘.房价、财政支出与产业结构升级———基于市场和政府协调发展视角的分析[J].工业技术经济，2019，（4）：66-67.

[2]佟北君.市场观察：我国房地产经济可持续发展之路[J].营销界，2019，（8）：55-56.