

# 新时期房地产经济的影响及发展研究

李常营

安阳钢铁集团有限责任公司 河南 安阳 455001

**[摘要]** 房地产经济是我国社会经济发展过程中的重要组成部分。但是从房地产经济发展角度来看,很容易受多方面因素影响。因此重视房地产经济可持续健康发展十分重要。在此过程中,不仅要重视当前利益,同时也要用长远发展的眼光制定可持续发展战略,既要满足当前实际发展需求,还要在不损坏后代利益的前提下,营造出良好的居住环境和资源利用环境,提高资源利用效率,推动房地产经济能够稳定发展。对此本文将针对新时期影响房地产经济的主要因素进行分析,并提出推动其经济稳定发展的有效策略。

**[关键词]** 房地产经济; 经济增长; 企业融资; 税费制度

**【DOI】** 10.12252/j.issn.2096-6288.2021.12.299

与传统经济发展相比,新时期经济发展呈现出了更加复杂的特征,人们获取信息的途径从以往的纸质方式转变为了互联网形式。而在这样的新形势经济影响下,房地产经济运作方式也发生了很大的变化,不管是生产周期还是资金投入都呈现出了不同的增长趋势,进而导致传统经济模式和新形势下的房地产经济出现了不同程度的冲突。因此,对新形势下房地产经济这一课题进行理性思考具有十分重要的现实意义。

## 1. 新时代房地产业发展现状

### 1.1 房产经济快速发展推动着经济增长

在城市化发展进程不断加快的新形势背景下,我国房地产业发展速度也得到了明显提升,不仅营造出了更加良好的经济氛围,同时也在进一步推动着社会整体经济的发展。通过对当前房地产行业经济特点进行分析可以得知,房地产行业的覆盖范围十分广泛,其自身具有较大的经济影响范围,伴随着房地产行业的进步和发展,建筑行业与装修行业也在其带动下获得了良好发展趋势。并且房地产业的发展也在一定程度上促进了区域内的经济发展,可以为区域经营营造一个良好的环境与氛围<sup>[1]</sup>。另外,作为一个关联性较强的行业,房地产经济在实际发展过程中可以带动很多不同的行业进步,有利于实现经济持续建设。

### 1.2 房价上调过大

近些年,房地产经济成为了人们日常生活中的重点关注话题,在一定程度上表明了地域范围内房地产经济的不合理问题。首先,房地产价格在社会经济发展过程中的上升速度十分非常快,甚至已经超出了人们日常生活的实际消费能力,在社会结构中也呈现出了一种不均衡的供需关系,而且持续上涨的房价也对很多居民生活保障造成了一些负面影响。其次,通过分析房价上涨的原因可以得知,大部分原因就是由于人群炒房所导致的。因此,地区政府应当加大宏观调控力度,以此来保证人民生活,将房价控制在一个稳定的区间范围内。最后,当前城市房产泡沫问题较为突出,房价上涨问题无法得到有效遏制,在这样的影响下,社会经济稳定发展也受到了一定的负面影响。

### 1.3 房地产经济提高了人民群众生活质量

## 2. 影响房地产经济的主要因素

### 2.1 城市化进程发展

在新时期背景下,我国正在不断推动城市化发展进程。而这样的发展趋势也在一定程度上促进着房地产经济的发展<sup>[2]</sup>。为了能够更好地满足人们日常生活的住房需求,在房地产业发展过程中,不管是保障性住房还是商业住房,都是城市化建设中的重要内容,同时也是保障民生的重要手段。也就是说,城市化发展进程在房地产业发展过程中的地位十分重要,有效推动着我国房产经济的快速发展。

### 2.2 国家政策

现如今,民生工程建设中的住房保障是推动社会稳定发展的重要条件。伴随着城市化发展进程的不断加快,人民群众的日常生活水平也得到了明显提升,在这样的建设情形下构建完善的房地产经济管理体系是推动社会经济稳定发展的基本要素。目前,在实际发展进程中,我国地方政府也对房地产经济稳定发展给予了高度重视,并采取了相关政策进行了有效调控,为房地产经济的稳定发展提供了充足保障。比如土地政策和限购政策的出台,都是国家为了应对房地产经济影响的重要表现,也是加强房地产经济管理的有效措施。

### 2.3 其他方面因素

我国在新时期扶贫政策方面加大了建设力度,而且城市交通建设力度的不断加大也在一定程度上影响着房地产经济的发展效果。而对房地产经济影响最大的就是地方政策。通常情况下,地方政府为了更好地推动当地经济发展,都会采用政府补贴的方式,提高人民群众的购买欲望,刺激人们的消费观,这也在一定程度上推动着房地产经济的进步和发展,房地产经济在短时间内可以保持良好的增长趋势。

### 2.4 企业融资问题

当前房地产行业所涉及的项目内容较多,因此在此期间会投入大量的成本开支。所以,房地产经济在发展过程中也会受供需关系的影响。在房地产经济内部影响因素中,融资问题和供需关系产生的影响较大<sup>[3]</sup>。其中,在房地产实际开发期间,融资问题是影响房地产经济稳定发展的主要原因。通常情况下,部分企业领导会在融资过程中采取银行借贷等方法落实开发工作,但是这样的融资方式十分单一,资金链也很容易出现断裂问题,不仅会对房地产开发建设造成一定的影响,同时也会损害消费者的合法权益,从而威胁着社会经济的稳定发展。除此之外,供需也是房地产开发和房价制定期间需要重点考虑的问题之一。如果当前现有的经济市

场存在供大于求的问题,那么就会导致房价呈下跌趋势,开发成本也会大大增加,房地产经济效益也会受到严重影响。而且过高的房价也会降低房地产经济的回报率,导致部分房屋长期处于显著状态,最终产生了供需问题。因此,在房地产经济发展过程中,供需问题也是需要重点关注的影响因素之一。

### 3.新时期推动房地产经济稳定发展的有效措施

#### 3.1完善房地产供需结构

在房地产经济快速发展的新时期,为了能够保证房地产经济保持供需平衡关系,则必须要加大国家宏观调控力度,对房地产市场工序结构进行合理完善,从而有效解决失衡问题。在此过程中,一是要结合房地产经济发展实际情况,对房地产社会需求进行合理调整,确保房地产经济能够得到稳定健康的发展。二是要对房产供给政策进行完善,确保社会用房基本需求得到满足的前提下,加大房地产开发建设的扶持力度,从而为房地产经济快速发展提供充分保障。三是要对房地产市场进行盘活,在对房地产市场结构进行优化的同时,必须要保证房地产市场流通的规范性。

#### 3.2落实国家相关政策

从房地产经济发展角度来看,国家应当不断加强自身的引导作用,将科学合理的政策落实在实际工作中,从而为房地产市场提供充分保障<sup>[4]</sup>。在此期间,国家需要结合当前房地产市场的具体情况,对相关政策进行合理规划,为房地产经济发展营造出一个良好的经济氛围。同时,在实际发展过程中还要将土地政策落实到位,对房地产经济展开宏观调控。另外,针对房地产土地规划市场也要进行合理规划,从而为房地产经济市场的稳定发展提供充分保障,使土地供应政策能够在新时期房地产经济发展背景下,为房地产市场良好发展提供充分保障,成为经济调控的重要方法。

#### 3.3成立完善的税费制度

税收政策在国家政策调控方面是一项十分重要的内容。为了能够进一步加强房地产经济的发展质量,则必须要建立完善的税费制度,从而提高房地产经济的有效性。首先,通过完善税费制度能够让当前房地产经济更好地适应社会经济市场,在税费制度中的作用得到强化<sup>[5]</sup>。其次,在当前房地产税费制度完善过程中,一定要遵循当前经济市场的现状和发展需求,确保税费制度能够满足实际现状,加强税费制度的合理性,充分发挥出税费制度的功能。最后,通过完善税费制度体系,可以有效加强关于不动产税的重视力度,加强相关政策的导向性,从而推动新时期房地产经济稳定进步和发展。

#### 3.4落实土地供应政策

从当前房地产经济影响因素来看,为了确保房地产经济长远发展,满足人们实际需求,则必须要对房地产企业的管理措施进行合理设计。同时,国家在土地方面的开发政策直接关系到房地产项目的后续开。对此,政府部门相关管理

人员要重点加强土地调控政策在土地价格和开发过程中的调控作用,采用土地开发与储备制度对房地产企业进行宏观调控,从而对房地产经济进行合理控制。另外,房地产开发过程中最基础的内容就是要对土地资源进行开发,土地价格直接影响着房地产开发项目的价格。所以,土地资源开发对于房地产项目价格而言具有十分重要的意义。在未来发展建设过程中,应当对土地开发和储备制度进行合理优化,通过采取土地回收和开发控制等措施,避免土地出现垄断情况,在宏观调控房地产企业经济的同时,也要保证且发展经营环境的公平,使房地产行业能够健康稳定的发展,进而更好地带动我国社会经济整体发展。

#### 3.5建立房地产金融二级市场

房地产经济要想实现可持续发展,就必须要以房地产金融稳定发展为基础<sup>[6]</sup>。在新时期,加大住房贷款比例使我国房贷政策需要重点调整的方向。与此同时,还要对投资型房贷进行严格限制,对其进行严格审查,判断其是否存在炒房行为,对个人信贷风险进行严格控制。除此之外,为了能够推动房地产金融有效发展,还需要有效处理期限错配和资源来源等相关问题。在此基础上,我国房地产金融行业还要重点研究并构建住房抵押贷款二级市场,确保抵押贷款能够实现证券化,将一二级市场纳入到整体金融循环当中,打通房地产市场与资本市场之间的关联,有效解决房地产经济资金来源问题。通过构建与发展房地产金融二级市场,还可以对银行贷款风险进行合理分散,加强了房地产经济的市场化程度,提高了整个房地产金融的发展效率。

#### 结束语

综上所述,新时期背景下房地产经济市场最大的特点就是房地产经济得到了快速发展。而要想推动房地产经济长期稳定的发展,则政府部门必须要加大宏观调控力度,对房地产市场进行不断完善。房地产企业自身也要随着时代发展不断创新,对各方面影响因素展开研究和探讨,从而制定出更加科学高效的发展策略,结合当地实际情况拟定出科学合理的房地产经济发展策略,提高制度和管理的同步性,使房地产经济能够达到一个最理想的状态。

#### 参考文献

- [1]李亨.新形势下房地产经济可持续发展探析[J].住宅与房地产,2021(07):5-6.
- [2]张怀申.房地产经济管理的不足与解决措施研究[J].今日财富,2021(04):21-22.
- [3]陈育权.新时期房地产经济的影响及发展探析[J].中国集体经济,2021(02):21-22.
- [4]戚金兴.新时期房地产经济管理的困境与解决办法[J].市场观察,2020(10):31.
- [5]苏绍波.房地产经济管理创新发展策略[J].住宅与房地产,2020(15):12.
- [6]于珊.房地产经济管理创新发展策略思考[J].纳税,2019,13(35):267.