

# 强化房地产市场管理推动房地产经济发展

许虹

绍兴市越城区不动产登记服务中心

DOI:10.12238/ej.v4i5.778

**[摘要]** 房地产行业作为我国经济的支柱型产业,其市场的变化受到诸多因素的影响,包括宏观政策、行业导向、消费者等多个方面。近年来,房地产行业的火热发展吸引了众多企业竞相投资,导致了房地产泡沫经济的现象的发生。现阶段市场改革与宏观调控等政策不断发布,致使其中的问题也不断显现。本文主要通过分析房地产市场管理存在的问题及其应对策略,为推动房地产经济发展提供参考。

**[关键词]** 房地产; 市场管理; 经济发展; 监管规划

**中图分类号:** F293.3 **文献标识码:** A

## Strengthening the Management of Real Estate Market and Promoting the Development of Real Estate Economy

Hong Xu

Real Estate Registration Service Center of Yuecheng District, Shaoxing City

**[Abstract]** The real estate industry is a pillar industry of my country's economy, and the change of the real estate market are affected by many factors, including macro policies, industry orientation, consumers and many other aspects. In recent years, the hot development of the real estate industry has attracted many companies to compete for investment, leading to the occurrence of a real estate bubble economy. At this stage, market reforms and macro-control policies have been continuously issued, causing problems in them to continue to emerge. This article mainly analyzes the problems in real estate market management and countermeasures to provide a reference for promoting the development of real estate economy.

**[Key words]** real estate; market management; economic development; regulatory planning

### 引言

随着商品房“限购、限价”政策的逐步推进,房地产经济受到了严重的冲击,如何利用市场管理手段推动房地产经济的可持续发展,重新整合行业资源,对投资风险、政策落实工作进行严格的监督。针对区域内房地产的开发、建设与销售进行全面的数据统计,增强行业危机意识,对现阶段存在的问题采取积极有效地应对措施,只有这样才能为房地产市场的健康发展以及区域经济的增长奠定基础。

### 1 房地产市场管理的意义

房地产市场管理的意义广泛,包括:开发建设、市场交易、资金监管等方面。随着我国房地产市场的不断改革,以及面对全球竞争和新技术的出现,威胁着

众多房地产企业的生存和发展,未来房地产行业的竞争将越来越激烈。比如,市场恶性竞争,缺乏监督机制、不能充分实现经济效益的公平分配等。市场管理已成为房地产企业市场运作的重要手段。这就要求在市场自我调节的过程中加入政府政策的引导管理。因此,房地产市场管理需要对其市场的供求、价值以及竞争规律进行研究,在遵循市场经济发展规律的前提下,充分发挥宏观调控市场和资源配置的作用,同时,利用其管理手段保证房地产业的健康发展。此外,国家应严格监督房地产业的发展。一旦发现问题,就要及时解决,引导问题向正确方向发展,为我国社会经济发展作出更大贡献。

### 2 影响房地产发展的因素

#### 2.1 规章制度因素

虽然中国房地产市场经济发展的时间比较晚,然而其发展速度迅猛,成为我国重要的经济产业之一。但相关的市场规章制度的制定还存在许多不足,导致管理松懈。例如:房地产资金监管、中介广告、收费标准等方面都缺乏完善的规章制度与法律法规。然而市场的快速发展相比,法律法规不健全造成的问题越来越明显,一些违法企业利用法律漏洞进行欺诈,造成恶性欺诈事件。因此,只有解相关制度与法规不健全的问题,才能为我国房地产市场的管理提供充分的理论基础,从而促进房地产市场的健康发展。

#### 2.2 资金因素

房地产开发具有资金量大、区域性

强、面积大的特点。现阶段,我国房地产经济的发展主要依靠银行贷款融资。相对不稳定的金融市场往往对房地产经济产生严重影响。然而资金因素是房地产建设与交易中的必备元素,不管是前期的土地审批、中期的投资建设还是后期的买卖交易都需要资金的支撑。金融政策的变化与市场波动都会对房地产建设产生重大影响。房地产企业的自有资金不足以支持所有房地产项目的顺利发展,因此必须从银行筹集资金,因此金融市场的改变与经济市场的变化都会对房地产经济产生重要的影响。

### 2.3 土地因素

在房地产的开发过程中,土地资源是必不可少的部分。根据我国土地资源的发展现状可以看出,城市化的发展导致部分区域土地价值激增,可利用的国土资源分布不均。例如:许多城市缺乏房地产开发可用土地,这直接导致房价的提升。反观一些小城镇,由于流动人口少,企业发展不均衡,为了促进城市经济的快速增长,土地往往以低价出售的形式来吸引开发商进行建设,从而刺激经济增长。然而城市的经济不发达和流动人口少,大多数居民的购买需求并不迫切,出现了供过于求的现象。随着当前房地产政策的不断出台,国家对商业用地有了新的要求,这无疑给房地产开发土地资源带来了更大的压力。除此之外,我国房地产业占用大量耕地,开发商囤积土地炒作房产,以较低的成本换巨额的经济利益,扰乱了市场秩序的问题也十分显著。

### 2.4 供求因素

供求关系是房地产经济发展的重要组成部分,其生存与发展都依赖于消费者的需求。现阶段我国住房保障政策还存在一些弊端,其政策的制定和实施都面临着各种问题。一些城市人均住房不平衡的现象频发。房产经济过剩,然而房产空住率高,一些居民还是无房可住导致房地产市场逐渐虚化,房屋“有价无市、有市无价”的矛盾越演愈烈,进一步增加了

人们的生活成本和经济负担的同时给行业带来不利的影响。

### 2.5 管理因素

随着我国房地产市场现代化、多元化的发展,传统的房地产市场管理模式已不能满足日益增长的需求。因此,市场管理改革创新的必要性越来越明显。然而,缺乏良好的房地产市场管理意识,对房地产市场管理缺乏有效的认识,这在一定程度上制约了房地产经济的发展。因此利用信息化、科技化的管理手段强化房地产市场管理的效率非常重要。

## 3 强化房地产市场管理推动房地产经济发展的有效策略

### 3.1 加强管关规章制度的建设

在政策层面,加强管关规章制度的建设,逐步制定房地产经济发展规划,明确层级、权责,密切关注市场发展的实际情况,明确相关企业产业发展和业务转型方向。加快房地产经济发展相关规章制度的建设,构建完善的房地产经济法律法规和完善的监督机制,确保房地产经济管理的实施。

### 3.2 构建资金运行体系

从目前房地产市场的发展来看,金融贷款是房地产经济发展的重要支撑。因此提高市场金融风险防范意识,促进房地产市场与金融市场贷款结构的优化整合十分关键。为了有效促进房地产经济有序健康发展,还需要对房地产市场的资金来源和资金流动进行有效分析。科学建立住房抵押贷款等相应的二级市场机制,进一步推进贷款市场化,对信贷、税收等相关政策措施加强宏观调控,实现房地产市场协调发展。

### 3.3 规划土地资源

逐步规划国土资源,使土地市场交易公平公正。土地管理、土地使用、土地预审管理的控制需要越来越严格,以减少土地非法交易重的暴利行为产生。同时,充分发挥总体规划的指导作用,逐步强化耕地保护、严格控制建设用地增量、建设用地增量等国家政策。建立健全问责制,全面落实土地管理责任制。

各级政府对土地管理有更明确的责任和权限。

### 3.4 强化市场监管

对房地产市场管理部门的监督责任进行强化,进一步推进有关政策的落实问题。首先,联合执法领导小组在日常检查和专项检查的基础上,定期召开相关会议,协调、联系有关部门,全面监督房地产市场发展情况,联合各级部门共同管理、严惩。将企业的市场行为、市场准入和资质管理相结合,对房地产企业进行严格管理与约束,全面推进有关政策的落实。

### 3.5 利用现代化技术

现代化的房地产市场管理需要依靠信息技术的发展。现阶段,信息管理变得越来越重要,各种信息管理需要从复杂的管理模式中解放出来,以此来提高工作效率。监管房地产市场信息管理系统必须有完善的权限管理机制,通常通过用户管理和相关信息的查询处理来实现。互联网行业的发展为房地产行业的信息化管理提供有力的支持,可以充分发挥各级部门的联动效应,对市场监管工作进行综合治理。

## 4 总结

房地产市场的发展依赖于市场的规划与管理,因此需要充分发挥管理部门的相关职能,对房地产现存的市场乱象进行根治,落实监管责任。对行业中存在的违法违规行为加大查处力度,构建完善的市场管理体系,同时利用现代信息化技术创新管理方法,建立高效、便捷的管理途径。

### [参考文献]

[1]白蕾.探析我国房地产经济发展问题及应对措施[J].中国房地产业,2015,(6).193.

[2]白建利.规划管理和房地产市场管理的研究[J].建筑工程技术与设计,2018,(25).3584.

[3]易文会.关于信息运用与城市规划管理创新的探讨[J].中国房地产业,2017,(22).26.