

新时期房地产经济的影响及发展探究

刘春玲

山东省博兴县自然资源和规划局

DOI:10.12238/ej.v4i5.781

[摘要] 房地产经济与社会经济、国民生活息息相关,是我国民生发展、经济繁荣的重要力量。同时,房地产经济发展的好坏直接影响着相关行业的发展。因此,要提高对房地产经济发展的重视度,推动其平稳可持续发展。基于此,笔者以房地产经济的影响因素作为切入点,分析其在发展过程中的内外部影响因素,并提出相应的发展措施,希望为相关人员和行业提供参考。

[关键词] 新时期; 房地产; 经济; 影响

中图分类号: F293.3 **文献标识码:** A

Research on the Influence and Development of Real Estate Economy in the New Era

Chunling Liu

Bureau of Natural Resources and Planning of Boxing County, Shandong Province

[Abstract] Real estate economy is closely related to social economy and national life, and is an important force for the development of people's livelihood and economic prosperity in my country. At the same time, the development of real estate economy directly affects the development of related industries. Therefore, we should pay more attention to the development of real estate economy and promote its stable and sustainable development. Based on this, the author takes the influencing factors of the real estate economy as the starting point, analyzes its internal and external influencing factors in the development process, and proposes corresponding development measures, hoping to provide reference for relevant personnel and industries.

[Key words] new era; real estate; economy; influence

房地产经济发展不仅要立足于现在,更要着眼于未来。既满足当前的住房需求,又促进未来子孙后代的长远发展。这就需要深入研究新时期房地产的影响因素,对其原因和作用进行剖析,制定针对性的解决方法,从而促进房地产经济的进一步发展。为国民生存和发展营造良好的居住环境和资源,促进住房资源利用率的提升,实现房地产经济可持续发展。这对推动民生住房保障,提升人们的生活幸福指数具有积极的促进作用。

1 影响房地产经济的因素

1.1 国家政策

1.1.1 政府宏观调控

房地产经济的飞速发展,促进国民经济发展的同时带来较多潜在风险,尤其是近年来房价虚高、楼盘操控现象严重,危害国民基本生存权利。因此,国家

加强对房地产行业的宏观调控力度,进而对其发展产生一定的影响。具体来说,随着国民城市化进程不断加快,人们生活水平显著提升,住房需求随着不断增长,而现阶段,房地产经济发展较为畸形,不利于实现百姓住房保障^[1]。因此,构建完善的房地产经济管理机制势在必行。

1.1.2 城市化进程加快

我国加快城市化进程,大量农村人口转变为城市人口,这在一定程度上促进房地产经济的发展。而无论是商品房还是保障性住房都属于城市建设的关键内容,也是保障民生的主要手段,这就要求房地产行业提升自身的意识,发挥更大的价值,抓住经济发展机遇,大力发展自身经济,推动城市化发展。在城市化进程中,人们对住房需求越来越

大,在很大程度上刺激着房地产市场的持续繁荣。城市建设规划中,房地产是十分重要的民生保障手段,对推动城市经济发展具有重要作用。所以,城市建设和城市化进程对房地产经济的发展影响不容忽视。

1.1.3 其他因素

其他因素对房地产经济有或多或少的影 响。包括三胎政策、扶贫政策以及社会福利政策等等,其在一定程度上促进房地产经济的发展。而交通建设政策在一定程度上限制了房地产经济的发展。但在这些政策中,影响最大的是地方政策。一般情况下,为了促进本地区经济的全面发展,当地政府会通过调控房地产经济来实现这一目标。比如,设置住房补贴政策等,进而激发人们的购买力,刺激市场活力,提升当地消费系数^[2]。

1.2 企业融资问题

房地产涉及到的行业和项目较多,需要投入大量的资金和其他成本,因此,从某种意义上来说,市场机制下的供需关系对房地产经济发展的影响较大。在内部中,房地产企业融资问题也对房地产经济发展具有一定的影响。

1.2.1 融资问题

企业融资问题一直以来都是房地产经济发展面临的最主要问题,很多房地产企业由于融资不到位而破产,这对房地产经济发展稳定性造成较大的影响。通常情况下,企业领导人会通过向银行借贷或者国家补助等多种方式进行融资,从而开展房产工作。但是这种融资方式较为单一,且不稳定,很容易出现资金链断裂的严重问题。这不仅会给房地产建设带来负面影响,而且严重损害了消费者的权益,对房地产经济发展和社会稳定带来不良影响^[3]。

1.2.2 供需关系

供需关系是影响房地产开发和建设的重要影响因素。要是市场上房地产供大于求,那么房价就会下跌,而房产开放商成本会大大增加,进而导致房地产企业的收益受到损害。要是市场上房地产供不应求,那么会增加国民买房负担,且降低了房地产的回报率,使成本回收的速度变慢,出现房屋长期空置、闲置现象,从而导致供需问题。

2 新时期房地产经济发展的有效措施

在新时期,房地产经济的高效稳定发展对我国国民经济的发展具有重要作用,也是社会经济发展的重要内容。住房问题一直以来是重要的民生问题,关乎社会发展和人们生存,影响社会发展的长远程度。因此,促进新时期房地产经济的发展尤为重要。尤其是在实际发展中,房地产经济容易受到内外部因素的影响,

从而导致房地产经济的动荡。在这种情况下,要想有效改变这一状况,必须从以下几个方面对房地产经济进行深入调控,促进其平稳快速发展。

2.1 优化房地产供需结构

在房地产经济飞速发展背景下,要想保证其发展供需平衡,应提高国家政策的落实力度和重视程度。对市场供需结构进行整体的完善,消除失衡现象。具体可从以下三个方面展开:第一,合理规划房地产供需结构。根据实际情况,进行社会住房需求的合理调整,从而促进房地产经济的可持续发展。第二,利用房产供应政策。在保障性社会用房充足的基础上,加大对房地产建设的扶持。通过利用房产供应政策来有效实现,这样可以推动房地产经济的稳定发展。第三,激活房地产市场潜力。在对房地产市场结构调整和优化时,应保证其市场的合理性。并通过相关措施激活房地产的市场潜力,促进房地产行业的进一步发展。

2.2 完善国家政策和制度

在房地产经济发展中,国家还应不断完善关于房地产经济发展的政策和制度,强化引导作用。结合房地产经济发展实际情况,制定针对性政策和制度,实现其科学、合理发展。同时,保障房地产市场的稳定和健康。具体分析,首先,国家应根据现阶段房地产发展情况合理规划房地产政策,进而为其经济发展提供一个良好、宽松的经济空间。其次,在实际发展中,进一步落实和执行土地供应政策,加强房地产的宏观调控,增强引导,保证其健康发展。通过合理规划土地空间和市场来加强对房地产的管控。同时,完善土地收储制度,给其发展提供保证,使其能够在新时期获得新发展。土地收储制度也是对房地产经济的一项重要经济调控手段。

2.3 建立健全税费制度

税收制度是国家重要宏观调控手段,要想加强房地产经济,必须建立健全税费制度,提升房地产经济的有效性。具体分析如下:第一,完善现存税费制度。根据当前房地产发展存在的不足,对税费进行完善,使房地产经济更好的适应新的经济环境。同时,增强税费作用,使其能够在房地产经济中发挥更大价值。第二,健全和优化房地产税费机制。通过调查和研究现阶段的经济市场,对税费制度中的不合理之处进行调整,从而保证其不会脱离实际,从而强化房地产税费对房地产经济的作用,促进房地产经济平稳发展。通过提升税费的合理性,发挥税费对房地产的约束和促进作用。推动房地产经济的进一步发展。第三,优化和完善税费体系。在不动产税等方面,提高对其的重视度,落实政策导向作用,进而推动房地产经济向前发展。

3 结束语

综上所述,在新时期,房地产经济要想平稳健康发展,必须积极落实和贯彻国家政策。同时,国家和政府应建立健全相关房地产经济政策,完善税费制度,提升宏观调控合理性,规范房地产经济中的不良行为,从而推动房地产经济的进一步发展。对于房地产企业而言,应做好融资工作,协调好供需关系,从而实现自身的可持续发展。

[参考文献]

- [1]肖桔.新时期房地产经济的影响及发展探析[J].经济与社会发展研究,2020,(15):2.
- [2]黄丽丽.探讨新形势下房地产业与区域经济发展的关系[J].中国集体经济,2016,(21):26-27.
- [3]于洋.试论新形势下房产经济的发展趋势研究[J].科学与财富,2019,(18):198,219.