

【DOI】10.12315/j.issn.1673-8160.2023.01.020

房地产市场变化对地方经济的影响

孙瑾哲

(衡水市房屋拆迁中心,河北 衡水 053000)

摘要:伴随着我国社会和经济的飞速发展,房地产行业的发展步伐正在逐步加速。在新的经济形势下,我国的经济越来越趋健全,各项政策也越来越合理,适应能力也越来越好,这是推动区域经济发展的一个重大举措。在我国的高速发展中,市场经济的竞争日趋加剧。结合当前的社会和经济状况,房地产行业作为一个国家的重要产业,在区域内发挥着举足轻重的作用。从目前的情况来看,我国的房地产行业政策与当前的房地产业发展还不相匹配,从而对房地产行业的长期发展产生不利的作用。本文从宏观上分析了我国的房地产业发展现状,指出了当前我国房地产业发展面临的主要问题。

关键词:房地产市场变化;地方经济;影响;措施

目前,随着国家经济的快速发展,住房的结构也出现了较大的变动。而在未来,由于我国的房产交易,势必会给当地的经济造成一定的冲击。要确保我国的房地产行业的健康、稳定发展,政府有关方面要及时了解当前的房地产市场动态,把房地产的发展与整个国民经济的发展方向保持协调,才能促进区域的可持续发展。此外,有关方面还应对目前的房地产行业进行深入的分析、调研,掌握其发展动态,制定出相应的对策,维护好当地的社会治安,为当地的经济健康发展起到至关重要的作用。

一、房地产市场的有关概述

(一)房地产市场

房地产的交易范围包括土地的租售、买卖、抵押等。房地产包括住宅、办公楼和工厂等。在我国的房地产开发过程中,有关方面要确保市场科学有序,才能实现经济的稳定发展。房地产是一个以房作为交换的流通市场。从广义的观点来看,房地产是指从房屋的生产活动中分离出来的房产^[1]。从广泛性的观点来看,不动产是由包括土地所有权在内的房屋、建筑和宅基地组成的一种具有相关所有权的不动产。在我国的经济和财政发展过程中,我国的房地产市场已经逐渐走向了市场化。房产买卖关系到买卖双方。政府有关部门要根据现实状况,不断改进和优化房地产的经营方式和管理方式,以防止各种因素对房地产的冲击,进而促进国民经济的发展。

(二)房地产市场变化

市场经济对房产市场具有一定的影响和约束作用。在一定的条件下,房地产的供求关系、价格等多种因素都会对房地产的价格产生影响。而与普通的市场产品比较,在房地产的位置和房价等方面,房产产品具有明显的特殊性。当前,随着我国房地产行业的快速发展,房地产市场也随之产生了巨大的变动。根据现实,在2020年末,对房地产市场的宏观调控要优于以前的调控措施。通过对房地产市场的政

策调控和金融调控,可以促进我国房地产市场的健康发展。目前,楼市正处于“全面降温”的状态。房价的变动与政府调控的改变有关。当前,我国的房地产行业正在按照国家的宏观政策进行有序的发展。从今年下半年的楼市情况来看,房价相对稳定。在2021年的前六个月,百城的房价已经上升了1.70%,比2020年增长了0.43个百分点。不过,总体而言,目前的住房价格在5年内处于低位水平。在住房需求的构成中,90-120平方米的住房的销售量呈现出增长趋势,90平方米以下的房屋销量出现了下滑。在当前的城市化进程中,住宅、商业办公楼等日益增加,使得房地产行业的发展速度越来越快。从2000年到2019年,房地产在国内生产总值中所占有的比例从4.13%上升到7.34%。中国的房地产行业在2020年实现了74552.5百万元的增值;中国的房地产行业在2020年上半年实现了39742.2百万元的增长,占GDP的7.5%。房产的变动将给我国的社会和经济发展造成一定的冲击。当然,由于各种原因,房地产市场也会随之改变。所以,有关部门应该认识到当前的发展态势,并采取相应措施,以最大限度地利用好房地产的核心功能,为我国的发展起到有力的保证。

二、当前我国房地产市场的发展现状

结合目前的房地产发展现状,分析了目前的房地产发展状况主要体现在以下几个方面:

(一)房地产投资项目呈现增长趋势

目前,我国的社会和经济发展总体上比较平稳,经济也在稳步发展。在我国,由于我国的经济增长速度较快,其发展前景受到众多投资者的青睐。从我国的房地产投资状况来判断,大量的资本项目投入了我国的房地产行业,使得我国的房地产行业得以快速发展。从目前的社会和经济状况来判断,在今后一个时期,由于人口老龄化的加剧,住宅的需求量将持续增长,对今后的房地产业发展起到了积

极的推动作用。房地产行业的发展与我国的经济有着紧密的联系。因此,房地产市场的发展将直接关系到整个社会和国民经济的发展。同时,稳定、健康和持续的经济也必然推动着房地产业的发展。

(二)房地产在改善人民生活质量方面具有举足轻重的作用

在我国房地产行业蓬勃发展的今天,房地产开发已经成为提高居民生活质量的重要手段。目前,尽管国家已经实施了一套宏观调控措施,但对住房市场的需求仍在持续增长^[2]。近年来,我国的住房消费水平不断提高,对国民经济和社会发展起到了巨大的推动作用。因此,在这一背景下,我国的房地产行业迅速发展,并逐步走向成熟。人们对房地产的发展给予了有力的支撑,为居民的生活和居住条件带来了满足感,提高了居民的幸福。在未来,我国的住房建设将重点放在改善居民生活质量上,不断提高住房建设质量,以更好地适应人民生活的需求。

(三)房地产在带动国家经济发展中的作用

伴随着房地产行业的迅速发展,房地产行业的发展已成为推动整个国家发展的一大支柱。在这种大的背景下,房地产行业的发展必然会推动其他产业的发展,从而促进国民经济的发展。比如,在我国的房地产行业中,对建筑材料的需求越来越多,从而推动了建材工业的发展。再比如,在房地产的销售流程中,会有物业的经营方式^[3]。因此,房地产行业的发展直接关系到整个社会的经济发展,掌握房地产行业的发展现状和发展特征,使之与当地的市场经济相融合,从而充分发挥其经济拉动效应,对实现社会经济长远发展及进步来说,起到了积极的促进作用。

三、地方经济发展受房地产市场变化的影响

(一)房地产市场变化对地方财政的影响

房价的变动会对当地政府的税收造成很大的冲击,从而造成当地政府的税收下降。在房地产的运作中,地产的发展是要用到土地的,在购买了这些土地之后,就可以进行地产的开发和出售。从土地收购的角度来分析,土地使用权和土地所有权问题,而土地流转中的税费主要包括土地使用权、契税、土地增值税等。为了保证交易的正常进行,房产中介机构必须交纳相关税费。在计算税收时,以土地成交数量、成交额等为依据。如果与不动产有关的税收政策保持一致,土地使用税、契税、增值税等则是由土地市场的需求和成交量来反映的。然而,从目前的楼市发展状况来看,由于楼市低迷,使得房价由国家来调节,导致地价下降,从而影响了地价的征收。从这个观点来分析,在我国,房地产的价格变动将对地方的财政收益造成一定的冲击,致使其税收下降。

同时,由于地方财政的下降,当地的支配资金的减少,很可能对当地的发展产生负面的作用,进而制约当地的发展。

(二)促进区域经济的协调发展

房地产的发展将直接关系到地区的宏观调控。从总体上看,各区域对房地产市场的经济管理有很大的差别。有关方面要对房地产市场进行界定,并对其经营状况进行分析,确定其经营目标。在经营中,有关方面要根据当地的具体情况,制定出一套行之有效的调控政策,以促进房地产业的良性发展。宏观经济的调整使得房价的变动,政府制定和执行了宏观调控的措施,从而改变了我国的房产经营方式。为此,有关方面必须对房地产的经营方式进行改革和完善,以确保区域经济稳定、持续、健康发展。

(三)对当地居民的生活质量产生的影响

在区域发展中,房地产的发展直接关系到当地的居民的消费和投资。在房地产市场稳定健康发展的过程中,房地产产业不仅可以给当地的住户提供健康的生活条件,而且还可以促使当地的居民树立合理的投资理念,从而推动当地的发展。相反,如果房价持续走高,会给部分刚需家庭带来负面的冲击,从而降低当地的生活质量。从2015-2017年的情况来看,当前的房地产行业正处于一种快速发展的状态,其中不乏“炒房”现象,严重地制约着当地的发展。“炒房”造成当地的高价格,大大超出了市场的期望,对刚需家庭造成巨大的财政负担,使得居民在其他领域的支出大大减少,对当地的发展产生了非常负面的作用。

四、有效促进房地产行业稳定发展的措施

在考虑到房地产的变动对当地发展所产生的冲击时,必须重视对其进行严格的调控,以确保房地产业的持续、健康发展,才能促进当地的长期发展。针对我国房地产行业发展的有效措施,可以从以下几个层面来看:

(一)充分发挥宏观调控的作用

要使我国的房地产行业得到有效的控制,使其在一定程度上促进区域经济的发展。首先,有关部门要加强对我国房地产市场的调控与管理,健全我国的房地产管理制度,以防止房价的剧烈变动,为我国的楼市调控工作的顺利进行奠定基础^[4]。其次,要加强对房地产的宏观调控力度,要不断创新管理方式,以充分调动房地产的积极性。同时,有关部门也应与国家有关政策和法规协调,对我国的房地产开发活动进行规范,扩大其发展的范围,促进当地的经济。同时,要根据本地的具体条件,建立健全的房地产开发管理体系。在具体的管理中,要对房地产开发商的资格进行严格审查,同时要根据税法的规定来决定其纳税方式。

(二)大力拓展房地产的融资渠道

首先,在我国房地产开发进程中,有关方面要切实执行国家和各地的宏观调控,同时要结合当前的房地产发展状况和发展方向,以达到更好的效果。其次,有关方面在推进房地产的经营中要加强行业的调整,并要大力拓展房地产的资金来源。在这一进程中,有关方面必须确保融资程序的正确性和高效的调拨经费。要改善我国的房地产开发,必须进行科学的设计,避免盲目融资,浪费资金。最后,要加强对行政工作的监督,确保工作的科学化、合理化。在实践中,有关方面要继续加强物业市场的监管,并严格遵守物业的管理规定,做好各项工作。另外,要推动房地产行业的平稳、健康发展,有关方面要切实贯彻国家、省、市房地产宏观调控的方针,切实有效地化解房地产行业出现的问题,并制订出相应的工作计划。

(三)大力发展房屋租赁行业

众所周知,在我国的楼市发展中,房价的剧烈变动不仅会对当地的发展产生一定的冲击,而且还会给当地的住宅群体带来巨大的经济负担^[5]。有关方面需要强化对房地产的监管,集中力量治理,同时对房地产进行有效的控制和管理。有关方面应根据当地的具体条件,进一步发展住房租赁产业,以解决中低收入群体的住房需要。与此同时,有关方面也要对住房出租进行规范化管理,并与有关法规、法规相衔接,推动我国住房市场的良性发展。在加大发展住房租赁的同时,政府有关方面也要加大对房地产行业的财政和法制的支持,以促进房地产行业的健康发展,使我国的经济增长更加均衡、更加平稳,达到经济效益的最大化。

(四)完善多层次住房供给体系

在我国房地产行业发展的进程中,各地要关注住宅问题,根据本地国情,建立多层次的住宅供给系统,确保供求均衡。比如,在住房市场的调控中,可以考虑到区域内的低收入人口比重、居民的家庭条件以及当地的发展水平等因素,逐步建立起符合条件的住房。在实践中,有关部门要着眼于大局,要从多方面综合考量,确保住宅供给制度的合理、科学。在城市的发展和建设中,有关部门也要考虑到农民工的居住问题^[6]。此外,有关方面还必须与国家有关政策、法规、制度等方面进行协调,以改善住宅供给系统,并通过相应的对策来提升住宅供给系统的品质与效益。

(五)树立创新理念

首先,房地产要以理念为出发点,建立房地产企业的理念,并将其贯穿于公司的建设之中。针对职工,可以从职工的年龄构成出发,制定新的薪酬体系,以此来激发职工的工作热情。其次,房地产企业

要借鉴国外先进的企业管理经验,并根据自己的实际情况进行创新。如今已进入了技术的年代,要培养职工的观念,不仅要比生产,而且要搞环保,把建设和技术相结合。在我国的房地产开发中,必须建立起一种创新的观念,以推动地方经济的发展,保证经济的快速、稳定的运行。房地产的营销观念要跟上时代的步伐,要以创新的观念来促进市场的发展。

五、结语

因此,有关方面必须重视对房地产行业的监管,加强对房地产行业的调控,以及对房地产市场变化给当地经济带来的冲击,从而制定相应的对策,改善我国的房地产发展状况,维持楼市的正常运行。与此同时,有关方面也要着眼大局,坚持科学化、规范化、合理化的方针,为当地的高水平发展奠定坚实的基础。

参考文献:

- [1]毛燕燕.基于新形势下房地产市场变化对地方经济的影响探析[J].中国房地产业,2019.
- [2]王春华.房地产市场的变化对地方经济的影响[J].上海房地,2019(6):2.
- [3]王岗.分析房地产市场的变化对地方经济的影响[J].现代经济信息,2019(12):1.
- [4]邓郁松.房地产市场的新变化与政策取向[J].中国房地产,2019(11):2.
- [5]张靖,倪玉刚.房地产经济管理存在的问题及其解决对策[J].市场周刊:商务营销,2019(24):97-97.
- [6]崔睿瑾.当前形势下房地产市场调控的经济政策及走势分析[J].中国室内装饰装修天地,2019(1):178.