

浅谈房地产经济与市场经济发展之间的协调

吕 梁

(晋中市委党校, 山西 晋中, 030600)

一、引言

近年来,房地产行业为我国社会经济发展作出了巨大贡献,但是,整个房地产行业的发展前景却令人堪忧。就现状来看,房地产市场呈现出比较明显的供大于求状态,因此容易面对泡沫化风险。在房地产的快速发展过程中,首先面临的的就是房地产经济与市场经济发展步调不够一致的问题,对此,只有保持两者的发展步调一致,才能充分发挥两者的优势,为我国经济建设作出贡献。2005年至今,我国房地产市场经历了快速发展阶段,但同时由于房价的过快上涨,也引发了一系列社会问题,进而对整个市场经济的稳定发展造成了一定破坏。因此,如何强化房地产领域的宏观调控,如何利用房地产经济满足内需,如何促进房地产经济的快速发展,成为当下需要重点解决的问题。

一直以来,房地产经济对我国的国民经济都有着重要影响,是社会经济发展目标实现的重要前提。向好的房地产经济发展趋势,可以促进社会经济的稳定发展,并维持市场经济的稳定有序发展。但是,如果房地产经济发展稳定性不足,就会直接对整个市场经济的发展造成负面影响。由此,解决房地产经济与市场经济发展协调的问题,对社会经济的稳定发展十分重要。本文先分析房地产经济与市场经济协调发展的必要性,再概述房地产经济与市场经济发展中存在的不足,最后重点分析了市场经济发展、房地产经济发展两者之间的协调问题。

二、房地产经济与市场经济协调发展的现状

社会主义市场经济与房地产经济协调发展有着十分重要的作用。在社会经济发展过程中,房地产经济占有较大比例,其作出的贡献不可忽视。不过,房地产经济在贡献价值、促进社会经济增长的过程中,也容易出现各种问题。同时,在实际运行时,房地产经济容易受到多种外界因素影响而出现较大的不稳定性。这种不稳定性会使房地产行业面临较大风险,只有高效处理和降低风险,才能促进市场经济和房地产经济的良性发展。鉴于此,房地产企业需要重点关注房地产经济发展过程中可能

面对的各种风险因素,以合理方法回避风险,制定出更加科学的发展方案,结合相关政策,为我国社会经济发展贡献力量。我国房地产行业在过去十年获得了十分辉煌的成绩,不仅提高了人们的物质生活水平,还为我国的就业与收入提升作出了巨大贡献。此外,房地产行业涉及多个领域,存在跨度大、生产规模大等重要特征,为社会发展提供了众多岗位,有效缓解了我国的就业难问题。不过,从房地产本身的发展情况来看,其也存在较多问题和不足,例如房价过高、能耗大、信贷风险等。这些问题的存在,会一定程度上影响我国社会经济的稳定发展。对此,只有实现房地产经济与市场经济的协调发展,才能稳中求进,规避各种风险,切实解决相关问题,以降低动荡效应的发生概率。

三、房地产经济与市场经济之间的关系

(一) 房地产经济对市场经济发展具有重要意义

房地产经济对我国市场经济发展的推动作用十分显著,两者相互影响、相互支撑,并遵循着各自的发展趋势。受改革开放环境的影响,我国的房地产经济拥有了十分光明的发展前景,其不仅自身能够实现快速发展,还能带动其他行业的快速发展,例如电力输送、电气设备以及建筑材料等,都在房地产行业的带动下获得了十分显著的发展。不过,房地产经济在对市场经济发挥积极作用的同时,也存在一定危险因素。由此,房地产行业想要获得健康稳定发展,就必须重视内部的监督工作,始终保持房地产经济与市场经济的发展步伐协调一致。

(二) 房地产经济带动市场经济成熟化

我国房地产经济的稳定发展,也会带动其他行业的良性发展,但是,由于房地产经济的发展速度较快,因此在实际发展过程中容易面临多种外部因素的影响,导致经济发生不稳定现象。而房地产经济的不稳定现象,会直接冲击整个市场经济,对国民经济的健康发展造成阻碍。例如,当房地产经济增长不够合理时,容易出现泡沫经济,进而动摇经济的稳定性。基于此,想要保证市场经济的成熟稳定发展,相关部门必须实时监督和规范房地产经

济,通过科学合理的风险防范措施来使市场经济与房地产经济保持协调一致。

(三) 房地产经济对市场经济起到拉动作用

随着房地产经济的快速发展,我国的基础公共设施数量在与日俱增。而民众的基本消费需求得到满足后,开始追求更高层次的精神满足,对生活质量的要求也更高。因此,房地产经济想要满足民众的不同消费需求,就必须提高房屋建筑质量,体现绿色环保的核心思想。这一过程能够拉动市场经济,避免通货膨胀现象发生,进而为我国市场经济的稳定快速发展奠定基础。另外,由于房地产经济的快速发展,农村与城市之间的差距也在不断缩小,因而有助于进一步推动城市化进程。

(四) 房地产经济对周边相关行业发展起到带动作用

与其他行业不同,房地产行业存在较为明显的服务性与先导性,覆盖范围十分广泛,涉及的行业内容较多,会对周边的经营形态造成直接影响。例如,房地产经济在快速发展的过程中,会与其他许多行业产生联系,如冶金行业、建筑材料行业、水电灯基础行业等。因此,房地产经济在实际发展过程中发挥着十分显著的带动作用,不仅能增加就业机会,还能促进其他周边行业的发展,加深与市场经济的联系。

四、房地产经济与市场经济发展中存在的不足

(一) 价格与价值背离造成市场波动

房地产市场在实际运行中,会受到较多外界因素的影响,进而出现价值与价格相背离的情况。例如,在房地产经济发展中,一些企业不重视循环经济产生波动的原因,也没有准确预测市场经济的未来发展形势,盲目开展项目建设工作,导致整个房地产行业面临断层现象。而这无疑会直接影响到市场经济的健康稳定发展,导致市场经济波动。另外,房地产行业的价格与实际价值相背离的情况,会使房地产市场的发展规律脱离原本的既定轨道,开始呈现出泡沫增长趋势,进而打乱合理的买卖活动,出现较大的市场波动。

(二) 受泡沫经济影响导致市场波动

我国房地产行业在快速发展的过程中,会受到泡沫经济的制约,面临较大的投资风险,甚至给公众利益造成损害,影响人们的生活质量。由于房地产开发商在获取资金方面比较依赖银行贷款,因

此,如果其自身的资金链出现问题,便会直接影响到房地产企业运营的稳定性,严重的甚至会破产,带来一系列的连锁效应,出现市场波动。

(三) 无法有效执行节能环保措施

市场经济在快速发展的过程中,会消耗较多资源,而我国房地产经济在不断发展的过程中,也会消耗大量资源。所以,房地产经济未来的主要发展方向应当是低碳经济,通过建立低碳环保型住宅来践行节能环保理念。但是,从我国目前的实际情况来看,低碳环保住宅数量较少,占比较低,这无疑会阻碍房地产经济的转型升级,对节能环保措施的执行造成不良影响。

五、实现房地产经济与市场经济协调发展的有效措施

(一) 调整房地产市场价格

房地产经济在快速发展的过程中,市场价格随之升高,易面临泡沫经济风险。对此,如果不及时处理,便可能使整个房地产经济发生崩盘情况,并阻碍我国市场经济的稳定发展,出现经济滑坡现象。另外,虽然民众的工资收入在不断增长,但收入增长的速度与房地产价格的增长速度相比,是可以忽略不计的,所以,房地产市场价格过高会加重人们的负担,使人们降低消费水平,对市场经济产生不良影响。对此,想要让房地产经济与市场经济保持一致、协调发展,政府部门必须采取宏观调控手段,通过长效机制的建立来保证房价的合理性、科学性,以此避免泡沫经济的发生。同时,政府也要充分意识到房地产经济在发展过程中可能出现的各种问题,主动采取科学的宏观调控政策来将部分隐性风险扼杀在摇篮中,降低风险发生概率。另外,还需加大房地产行业的监督管理力度,通过各种硬性手段来促进房地产市场的健康发展。



图1 合理调控房地产市场价格

（二）加大房地产行业金融监督管理力度

房地产行业在快速发展的过程中，必须站在市场经济的宏观角度，设定更加科学的经济发展目标，在维护金融秩序的同时，严格把控房地产的开发过程，强化偿还能力。首先，在设置科学的市场经济发展目标后，要结合开发进程，着重分析房地产企业的贷款规模及偿还能力，从信贷业务、商业银行贷款等方面出发，不断完善内部结构。其次，相关部门应对银行内部结构进行合理调整，以保证信贷资金能够更加顺畅地流通于市场中，增强流通活力。再次，相关部门应深入详细地分析各个金融机构的实际情况，在原有存款以及贷款模式的基础上，不断引入更加优质的资产，以帮助房地产经济规避发展中的不良影响因素，降低风险发生概率。最后，相关部门还需充分整合现有业务，提升优质业务的整体占比，以此在促进房地产经济稳定发展的同时，保证整个市场经济的稳定运行。

（三）合理利用土地资源

房地产行业在发展过程中容易面临各种问题，其中最主要的一个问题就是土地资源利用不够充分。房地产开发商为了提升经济利润，会通过购买土地的方式来获得土地开发权，以建设大量的房屋，但这也导致了闲置房屋的数量变多，出现了较为严重的资源浪费现象。就整个房地产行业来说，土地是发展的最基础条件，其需要通过二次开发的方式来提升土地的利用率，而在低碳经济背景下，房地产经济需要践行绿色发展战略，树立节能环保发展目标。为达到这一目标，房地产企业需要合理规划各类土地资源，并积极与其他行业开展合作，以更好地利用各项资源，在获得经济效益的同时，保护环境、节约能耗，实现自身的可持续健康发展。

（四）优化房地产市场结构

就我国房地产行业的发展情况来看，一些城市的二手房交易市场十分活跃，一定程度上影响了房地产企业的发展。当下，房地产经济的发展并不理想，处于被动状态且运行状态不稳定。房地产市场存在的供需失衡现象，会对整个市场经济造成负面影响。例如，部分城市在进行房地产开发时，存在过度开发的现象，住房空置率急剧上升，阻碍市场经济的良性发展。基于此，想要促进房地产的稳定发展，必须做到去库存化，并通过制定科学合理的土地开发决策，优化房地产市场结构。另外，在城市化进程的推进中，房地产企业需要重点考虑市场发展规律，并在此基础上不断调整建设规模，走

绿色化、智能化的城市发展道路，以促进市场经济良性发展。

（五）完善房地产行业需求体制

在经济快速发展的同时，人们的经济收入水平也随之提高，但是，房价一直高居不下，这无疑加重了人们的购房压力。实际上，房价的上涨应保持在合理范围内，如果超出范围，就需要及时进行调整。如果不及时处理这种不合理现象，就可能出现泡沫经济。就我国目前的房地产行业发展情况来看，供大于求的现象较为突出，如果房价一直无法得到有效调控，便会出现较大的市场波动。所以，政府部门必须采取科学的策略手段，对房价进行科学调控，以保证其处于动态平衡状态。同时，还应结合各个地区的实际发展状况，确定合理的房价范围。

如果房价涨幅超过人们的承受范围，不仅会影响人们的生活幸福指数，还会影响社会的稳定性。所以，政府部门必须合理控制房地产市场价格，完善房地产行业需求体制，通过更加科学、合理的措施来进行宏观调控，以降低投机倒把现象的发生概率，保持我国的房地产经济的持续稳定。另外，政府还需要加大政绩考核监管力度，将房地产价格的上涨幅度作为重要的衡量指标，以激励相关部门认真处理房地产经济发展中出现的各种问题，维护好房地产经济和市场经济的协调一致。

六、结语

综上所述，市场经济与房地产经济需要更加科学的措施进行调控，以实现两者的协调发展。同时，要保证房地产行业的健康稳定发展，则应充分发挥市场经济的宏观作用，对房地产进行有效干预，以使两者步伐协调。从以上分析可以看出，市场经济与房地产经济两者之间关系紧密，为落实协调工作，需要政府部门及房地产企业开展深入合作，在符合国家法律法规的基础上，以各项政策文件为基本要求，切实践行房地产经济稳定健康发展目标，利用多元化的政策手段来促进房地产转型升级。

【作者简介】吕梁（1989.07—），男，汉族，山西古交人，硕士研究生，助理讲师，研究方向为公共管理。