

对城市土地及房产经济相关问题的分析

李俊杰

银川市建设用地服务中心 宁夏银川 750000

摘要:近几年来,房地产行业不断发展,有效带动了我国经济全面提升。但是由于受土地制度的影响,当前房地产价格呈现波动的现象,房地产发展关系民生福祉,所以其如何发展变化受到社会群众的广泛关注。房地产经济与城市土地的关系紧密相连,通过科学合理的规划土地资源,有利于房地产经济的稳定发展,避免产生房地产经济泡沫,为人民提供更加优质的健康生活。本文就我国城市土地与房地产经济的相关问题进行分析。

关键词: 房地产经济; 管理; 问题; 对策

引言:

在现阶段,房地产行业与建筑行业、金融行业成为当前经济的支撑点。当前房地产经济仍然是社会经济的领头行业,通过房地产的相互交易,带动了较多配套流通的交易出现,形成了房地产经济链,我国房地产经济应分为三方面,即是微观经济、中观经济、宏观经济三个层面。从三方面出发观察,可以得出房产经济仍在发展阶段,各地房价居高不下,政府出台了相关调控政策,目前是调控房价的重要方式,让房价趋于正轨,使房地产经济平稳发展。

一、当前城市土地价格与房地产价格的内在联系

1. 成本导致的土地与房价变动

对于房地产经济而言,如果其住房总成本与其预期利润出现不一致的现象,那么就表示当前该城市的房价与土地价格有着波动性的变化。而且,土地的价值主要体现在开发商在进行对该土地利用的过程中,是否能够将出让金所制定的价格获得提升,这样也可以说明对于土地的利用而言,房价的提升其实是一种有偿使用的形式^[1]。基于此,在城市发展时,必然会出现不同地段的繁华程度而造成不同地段的价格出现。此外,在不同的城市当中,土地自身在地价上也存在着差异性。一般来讲,在土地自身总成本计算时,其地价占据一半左右,因此在某种程度上,房价在进行制定时,地价是基础标准,商品房需要依据地价来制定价格,这也使得房地产经济在发展的过程中,地价与房价在一定比例下呈现正比关系,就会使地价上涨而出现房价上涨的现象。

2. 土地供应制度的影响

根据国土资源部的规定,我国的土地供应方式分为协议出让和招拍挂出让两种。经营性用地只能通过招拍挂的方式购入。这一规定的出台使得房地产开发商之间的竞争更为激烈,也使得土地资源收回再重新分配,房地产市场由此进入新篇章。政府的土地供应结合实际情况进行招拍挂交易,使房地产市场极缺土地资源,在市

场竞争下导致地价高速增长,使得房价随地价一同飞速上涨。

随着国家宏观政策的不断引导,房地产热已经得到了很好的控制,全国的房价处以一个稳定的状态。在城市发展的过程中房地产开发固然很重要,带动了相关产业链条的发展,但是房地产开发占用的土地面积需要进行合理的控制,避免炒地皮的开发商哄抬房价,给城市经济的稳定发展造成一定的影响^[2]。在城市土地利用计划供应的时候,需要合理的规划土地资源的开发项目。若是盲目的追求人口聚集的红利发展,大规模的开发房地产项目,给房地产市场提供大量的土地资源,从而使城市经济产业过于单一,人民无法供需高涨的房价,使得房地产市场无法转化为经济发展,造成土地资源的浪费。

二、目前房产经济管理中的问题

1. 市场管控不足

房地产行业的市场管控不足,导致了房地产经济不均衡的现象,这是阻碍房地产经济持续向好发展的一个重要原因。近些年,房地产业发展过快,相关管理制度没有完善,加上竞争形式愈发激烈,众多大大小小的房地产企业出现,大量的资源与资金被占用,出现了资金链的问题。对于市场的管控不足一方面:体现在炒房者造成房屋价格的抬高,与之对应的是许多有刚性需求的房屋购买者无法成功完成交易^[3]。另外一方面:相关限房价政策出台,导致大量的消费者对购房持观望态度,购买者的购买意愿降低、市场的降价需求、政府对房价进行宏观调控的举措,这都为房地产开发商带来了一定的降价压力,价格的迅速下降便容易导致房地产企业资金链的断裂,无效的市场管控不仅不能为房地产业发展提供有力的支撑,反而会导致房地产经济泡沫现象的出现,不利于房地产行业的健康发展。

2. 制度的实效性与管理形式化

管理制度形式化,是房地产经济管理中存在的一个

较为突出的问题。房地产经济的发展现状与人们的生活息息相关，因此房地产行业的发展也一直备受社会各界的关注，为了满足人们的相关需求，政府也出台了相应的房地产经济管理制度，以期从制度的方面来对行业经济发展进行管控。多次被提起的“稳房价、竞地价”的制度出台，这是与人们的期望所匹配的，却由于制度的滞后性、管理的举措时效性、各地区的情况具有特殊性等原因无法真正实现。管理制度往往从宏观的角度来进行管控，对于一些实施的细则或者准则等不能进行细化的规定，或者是这些规定具有一定的滞后性，本该行使监督管理职责的政府部门不能为房地产企业提供有力的制度支撑，使企业在开展具体工作时没有参照，因此管理制度显得有些形式化，制度也就不能达到其预期效果。

三、推动城市房地产经济稳定发展的土地资源管理策略分析

1. 土地储备制度带来的房产经济影响

依据当前房地产经济运行的总体情况来看，当前房地产经济在运行的过程中仍存在着较多问题，但是将这些问题进行系统地归纳总结后，主要问题则为以下几点：第一，当前开发商在进行土地储备时，主要是以利益获取为主，进行土地购买或者是土地开发时，其经济特性明显显现，尤其是在土地拍卖中，其主体趋势更加偏向于利益获得的方向发展，进而就会导致以利益为主的发展形势对房地产经济的平稳发展带来不利影响，呈现极高极低两级发展；第二，当前政府在开展土地储备工作时，往往通过补偿机制的应用来进行金额补偿，但是实际在进行收储过程中，其补偿金额相对较少，国有土地、集体土地征收安置的标准不一，这样也导致土地储备工作无法达到预期的理想效果，并且也会直接影响到土地收储能力，这也会导致房地产经济在发展的过程中，受土地不足而带来自身发展不良的问题。

2. 重视政策制定的长效性

分析当前房产经济管理中，为切实有效的发挥政策管理效果，并且保障房产经济的稳定发展，同时避免中央政策执行，与地方政策实施间出现矛盾，以及冲突等不良现象^[4]。关于各类政策的实施，政策制定部门及人员应重视基层调研，以及区域性的试点工作，针对政策的实施效果进行试点调研，以及具体效果数据分析。最终通过合理的效果评估，进行相关管理政策的实施，确保政策实施中的长效性，避免因政策频繁变动，对房产经济管理发展造成的影响，同时减少因政策制定不完善，造成的相互冲突等不良现象。

3. 清查闲置土地资源

随着城市化发展的不断加快，为了更好地开发城市土地资源，需要对城市土地资源进行合理的统计规划，

提高闲置土地资源的利用效率。通过对城市那些布局散乱、利用粗放、用途不合理的闲置土地资源进行统一清查，建立相应的空闲地数据库，依法依规收回、收购、征收，纳入政府储备的土地范围内，提高土地资源开发工作的科学性，缓解土地的供需矛盾。

4. 合理确定建设用地规划指标

在规划阶段，合理确定出让住宅用地商业和住宅用途的比例，适度提高住宅用地容积率。在综合考虑出让住宅地块周边区域及满足本小区居民生活需要的前提下，合理确定出让住宅地块商业和住宅用途的比例，提高住宅用途建筑面积，从而增加可销售住宅建筑面积。同时适当提高住宅地块容积率，增加地块总建筑面积，降低住宅地块楼面地价，以达到降低房屋销售价格，提高建筑面积，调控房地产市场的目的。

5. 优化土地供应数量

进一步优化土地供应区域，加大土地供应量。促进居住用地合理布局、有序增长和集约利用。在城市重点拓展地区，结合公共活动中心体系，推进各类公共服务设施与居住用地同步建设布局，建设改善型住区^[5]。尤其在居住空间集中的地区，限制新增住宅用地规模，培育就业功能，引导职住平衡发展。在老城区，通过老旧小区更新改造和棚户区改造等方式，完善基础设施和优化公共设施配套，实现设施覆盖水平和服务水平的全面增强，提升居住环境品质。通过优化土地供应区域，防止土地市场产生区域性失衡。

四、结束语

综上所述，当前城市土地价格会影响到房价变化，而且也会对房地产经济带来一定影响，将城市土地制度进行不断完善，利于促进房地产经济的健康发展。同时，想要使得房地产经济能够获得平稳提升，也需要对现有问题进行全面处理，完善相关环节，优化土地供应结构与布局，通过对房地产市场的有力调控，尤其是“限房价，竞地价”政策的实行，有效控制了无序竞价现象，避免再次出现“地王”项目，合理引导市场预期，合理利用开发土地资源促进房地产经济的发展。

参考文献：

- [1]李绍瑞.关于城市土地及房产经济相关问题的分析[J].全国流通经济, 2019(13): 109-110.
- [2]刘友灿.关于城市土地及房产经济相关问题的分析[J].经贸实践, 2017(17): 62.
- [3]刘浩.关于城市土地及房产经济相关问题的分析[J].黑龙江科技信息, 2020(8): 294.
- [4]杨旭波.房产经济管理存在的问题及相关策略探讨[J].环球市场, 2017,(9): 11.
- [5]薛艳玲.房产经济管理存在的问题及相关策略探讨[J].现代经济信息, 2019,(28): 87.