

我国房地产经济发展的政策分析

汪 健

天津津港房地产咨询评估有限公司 天津 天津 300050

摘 要：社会化进程的不断加快使得我国的经济实力显著增强，在为各个行业带来发展的同时也给房地产行业带来了经济发展的春天。房地产行业的发展同我国的经济发展的相互依存，起着相辅相成的作用。正所谓，有发展就会有阻碍，房地产经济的水平深受房价变动幅度以及相关政策制度等的影响，进而也会影响我国经济发展的水平，因此如何运用政策调整房地产的经济走向受到了社会的广泛关注。

关键词：房地产；经济发展；政策

近几年房地产市场的热潮袭来，经济发展趋势便也随之水涨船高。然而有发展就会产生阻碍，房地产行业遇到的阻碍会给整个社会化进程的推动造成瓶颈，因此在推进房地产经济发展的过程中，应结合现实的发展情况进行政策的选取，以促进房地产行业经济的高效发展^[1]。政策制度建立的不健全，相关房屋销售商在进行房屋销售过程中肆意调整价格，导致整体房地产行业的房屋销售价格水平紊乱，进而影响正行业整体的健康发展，人民群众收入差距较大影响着房屋分配购买能力的差距，资源的分配不均影响整体的经济发展，此类问题如果不能被有效地解决，国家经济发展势必会受到巨大的冲击。

一、解析我国房地产经济发展中存在的问题

就我国目前颁布的推进房地产经济发展的政策中，对于房地产行业经济的推进收效甚微，并未从根本上改变房地产的局势，部分结构性政策的实施对于促进行业的整体性发展来说意义不大^[2]，人们的收入差距影响了一部分人群对于房屋的购买存在压力，资源与收入的分配差距，进而影响了行业的整体性发展。接下来通过以下两点进行分析：

(1) 调控机制不健全，房价起伏较大

随着房地产行业的高效发展，为我国经济的发展局势带来了新的一面，但是在不断发展的进程中，也产生了相应的问题。相应的经济调控机制并不健全，因此对于相关价格的变动难以实现有效地控制^[3]。主要通过以下几个方面进行表现，首先未健全相应的调控举措，没有统一的政策作为实行调控举措的依据。就目前的发展形势是个地区具有自己独立的调控体系，而这些调控体系并不是很完善，因此导致了没有固定的标准去衡量价格的调控幅度，各部门之间采取的措施也没有统一的理论依据。其次，就是管理体系不健全，许多市场的管理部门

在进行制度体系的建立过程中，没有统一制度与相应的政策进行对应，而只单单依照自身的经验去进行制定，制度的定制程序被肆意更改，没有严肃的对待制度定制这件事，因此便没有形成深度的政策制度作为行业发展的风向标。最后一方面就是缺少紧急事

件的预警，作为起伏变动比较大的行业，房地产行业的发展缺少应急举措，在进行行业发展中往往在遇到紧急情况时像热锅上的蚂蚁一样手足无措，未及时采取相应的应对项措施，给房地产行业的发展带来了巨大冲击，因此在房地产行业的整体发展中拥有着发展不完全、发展不稳定的现象。

(2) 住房制度不健全

随着我国经济水平的快速提升，人们对于住房的需求也原来越大，“炒房”这个名词便出现在了人的视野，“炒房热”的出现给房地产行业带来快速发展的同时，也带来了危机，参与“炒房”的人群大部分是拥有一定经济能力的社会群体，而这类人群参与到这个热潮中来，会不断造成资源的紧缺，引发人群对于房屋的追求热度越来越高，最终只是整体行业的结构不均衡，房屋被高收入的社会群体所拥有，而低收入的群体没有一定的经济能力去购房，与此同时也没有相应的制度体系，进行这类低收入社会群体的购房保障与补贴，进而体现出了我国的相关制度体制并不完善。“炒房热”的出现，代表了越来越多的人对于房子的执着追求，使得住房难的问题成为了促进我国经济发展的“老大难”，收入供不上买房，收入不高的群体碌碌一生也购买不了商品房，这样收入之间的差距造成了购房的差距，对于我国整体的经济发展来说并不是一件好事，收入分配的不平衡对于我国经济的平衡的影响也极为不良，这样一来就导致了房地产行业经济弱化现象极为严重。房屋资源的分配不均衡导致整体人群存在一定的心理差距，当心理存在差距之后就会对社会行为存在懈怠的心理，有的人甚至还做出一些不良的举动，影响社会的整体化进程受到了阻碍，降低社会经济结构的高效化发展，影响社会结构的完善程度，不利于社会的整体高效的发展。

二、房地产经济发展的有效政策

(1) 完善住房保障政策

房子的意义对于中国人来说意义非比寻常，因此许多人庸碌一生就是为去获得的一间房，因此相关政策的完善对于人民群众来说是一个福音。就目前情况来看，我国的一些

相关政策已被有效落实,相应的住房需求也已被满足,从表面上看我国住房问题已被有效解决,但实际的情况是分配制度的不完善,仍对房地产行业的发展存在一些阻碍。福利保障的均衡分配是否已被有效实施,是我国目前房地产行业发展阻碍中的一个巨大难题,而这个难题何时能被有效的处理是决定何时我国相关行业突破瓶颈时期的关键。

与此同时,适用性经济的发展举措的仍然存在几个阻碍,首先实用性经济用房是为了一些低收入人群的住房问题而推出的,但是在该类型住房推出的政策下,高收入人群的趋之若鹜,只是整体的用房体制与最初的目的相违背,由此导致收入水平较低的人群的住房仍然阻碍着整体政策的有效改进。其次,部分房屋销售的商人,在进行实际房屋售卖的过程中的行为与相关政策并不相符。一部分商人选择利用政府推出的相关的福利政策获取利益,基于少部分商人遵守整体的运行规律,与此同时,相关政策的使用仅适合一些收入较高的社会群体,对于那些收入水平不高的社会群体的住房问题还是没有得到及时解决,日积月累的福利分配制度的不均衡、收入的差距越来越大最终导致经济发展的阻碍越来越大。

此外,针对福利分配制度不完善的现象,可以通过将福利进行变现补贴的形式进行发放给人民群众,可以通过以下几个方面进行补贴变现的举措的施行:首先,针对于那些收入水平不高的社会群体,相关部门可以给予购房补贴的政策,而制定补贴的力度大小,可以根据该地区的社会群体的整体工资水平的跨度进行制定,其次,进行住房相关补贴的发放形式,可以依据用户的住房方式的选择,进行补贴形式的合理选择,主要包括租房还是购房的两种形式进行,最后,将租房时的租房资金进行一定的降幅,当租房的租金有所减少,进而可以辐射到购房市场的压力,与此同时倡导将经济适用型的房屋优先售给工资收入水平不高的社会群体,以此强化政府实行的相关购房政策结构的完整性,帮助更多的社会群体享受到政府对于购房政策的福利,与此同时将相关群体在购买房屋部分的压力进行有效降低。

(2) 完善税收政策

就目前的形式来看,缴纳房屋购置税的对象大部分都是售房屋的供应商进行承担的,因此,不断的增加销售商的缴纳税款的压力,由此,商人开始把这种高成本的支出都计算到了相关房屋购买者的身上,以此来减少自己的压

力,大部分都是通过将房屋的售价进行提高,价格的较大增长幅度无疑增加了,低收入水平的社会人群对于房屋进行购买的压力,由于这类人群的收入供应不上住房的支出水平,造成了房屋的售卖产生了一个有一个的难题,进而影响了整体房屋售卖的情况,给房地产行业的高效发展带来了阻碍,进而影响了我国经济水平的发展水平,房屋购买出现了瓶颈,低收入人群的购房能力受到了限制,因此只能有高收入人群独自承担房屋的购买,房屋资源配置的不均衡,导致了收入分配的不均衡,使得整个过节的经济发展结构存在缺陷。由此可得,相关的部门政策应对税收的水平进行合理的调控,将房屋销售商的缴纳相关房屋购置税的压力减轻,将相关的税收系统进行合理化调控,并且税收的调控幅度应结合相关的收入水平结构进行调整,以求将整体的收入与支出水平结构达到最优化,完善整体的收入分配结构,使得越来越多的人都可以购买属于自己的房屋,降低因收入差距而带来的资源分配的不均衡,促进房地产行业的整体经济的发展更加高效性,进而提成我国经济的整体实力。

结束语:

具体而言,房地产行业的经济发展水平的结构化并不稳固,部分区域的发展仍不完全,因此在房地产行业的整体发展中会不断的发生各种阻碍,最终会影响整体经济的发展进程,因此在进行整体的行业调整过程中,要依据出现的问题进行不断的完善,以将房屋的整体价格进行有效地控制,确保房屋价格水平的稳定性发展,保障越来越多的人有房住,降低因收入差距而带来的购房差距,统一定制相关政策体制,确保相关举措的实行有据可循,进而从各个方面将我国经济的水平进行完全化发展。

参考文献

[1] 蔡情. 探讨房地产在我国国民经济发展中的地位和作用[J]. 消费导刊,2021(3):169,239.

[2] 韩树松. 关于房地产经济与建筑经济发展的几点思考[J]. 砖瓦世界,2021(3):240.

[3] 王韶华. 探究工商管理对房地产经济发展的促进作用[J]. 商情,2021(7):159.

通讯作者:汪健女,汉,1973.9 籍贯:天津 职称:经济师 职称:经济师 职务:估价师 学历:大本 研究方向:建筑与房地产经济 邮箱:m27s29@sina.com