

房地产市场变化对地方经济发展的影响分析

闵笃慧 瞿 丹

湖北省黄冈市英山县房地产管理局 湖北省黄冈市 438700

湖北先河工程咨询有限公司 湖北省黄冈市 438700

摘 要: 随着社会经济持续稳定发展我国经济结构也在不断调整和完善。当前我国经济发展步入新常态,在全新的发形势下,经济结构也要不断完善和优化。房地产行业是经济建设的基础,为经济发展做出了极大的贡献在新常态背景下,需要根据实际情况不断变革促进社会经济发展。基于此,本文简要分析了房地产市场的主要情况着重探讨了房地产市场变化对地方经济的影响,并提出了相应对策希望能为同行提供有益参考。

关键词: 房地产市场; 市场变化; 地方经济

引言:

目前,在全新的时代背景下,我国房地产行业实现了跨越式发展,然而,在经济新常态下,房地产市场发生了很大变化,在变化过程中存在一定的问题和挑战,对地方经济产生了十分重要的影响。基于此,本文重点探讨和分析了房地产市场的变化对地方经济的主要影响,并提出了相应的策略,希望能促进房地产市场良性发展。

一、现阶段我国房地产市场发展现状分析

1.1 房地产投资项目呈现出增长趋势

现阶段,我国社会经济发展处于一个相对稳定的状态,经济保持着持续增长。随着社会经济的快速发展,这对于房地产市场的发展起到了重要的促进作用,房地产市场的发展潜力吸引了大批投资人的关注。从房地产市场的投资情况来看,越来越多的资金项目进入到房地产经济中,使房地产市场保持着较快的发展态势。从我国社会经济发展的情况来看,随着人口老龄化趋势的进一步加强,住房需求在未来一段时间内会有所上升,这在一定程度上促进了未来房地产行业的发展。房地产市场的增长,也会促进国民经济的发展,二者之间存在着密切的关联性。由此可见,房地产经济的发展,对于我国社会经济的整体发展水平会产生较大的影响。同样地,社会经济的稳定、健康、持续发展,也会促进房地产经济的发展。

1.2 房地产对于提升人们的居住环境起到了重要的影响

随着房地产行业的发展,房地产建设对于人们居住环境改善起到了较大的影响。现阶段,我国虽然出台了一系列的调控政策,但是房地产需求依然呈现出上升的趋势。随着房地产需求的大幅度增加,在很大程度上拉动了我国社会经济的发展。受此影响,我国房地产行业得到了快速发展,房地产市场也在逐渐地完善。房地产市场发展得到了人们的支持,为人们提供了满意的居住环境,提升了人们的幸福度,这是房地产发展的一个重要影响因素。在未来一段时间内,我国房地产市场的发展,将注重对居住环境进行持续性的改进,房地产建筑水平将会进一步提升,从而更好地满足人们的居住需要。

1.3 房地产对于带动我国经济发展的重要影响

随着房地产行业的快速发展,房地产经济对于带动我国社会经济发展起到重要影响。在这样的背景环境下,房地产行业发展过程中,将会带动其他相关行业的发展,对于我国经济发展起到了重要的促进作用。例如,在房地产行业发展过程中,需要大量的建筑材料,促进建材行业的发展。又如,房地产销售过程中,会带动物业管理的方法。由此可见,房地产行业的发展对于社会经济发展起到了重要的影响,把握房地产行业形势及发展特点,将房地产市场与地方市场经济发展进行结合,发挥房地产市场的经济带动效应,对于实现社会经济长远发展及进步来说,起到了积极促进作用。

二、房地产市场变化对地方经济发展的影响分析

2.1 房地产市场变化对地方财政起到了重要的影响

房地产市场的变化会对地方财政收入产生较大影响,会在一定程度上导致地方财政收入降低。在房地产经营

通讯作者简介: 闵笃慧, 1982年12月出生, 汉族, 湖北英山县人, 英山县房地产管理局, 中级职称, 本科学历, 研究方向: 房地产经济, 邮箱: 928179287@qq.com。

过程中, 房地产开发需要占用土地, 只有在购置土地之后才能够进行房地产开发, 进而对房地产进行销售。从房地产土地购置交易来看, 涉及地方土地使用权以及产权问题, 并且在土地交易过程中, 涉及的税种为土地使用权、契税、土地增值税等。在进行土地交易过程中, 房地产企业需要缴纳相应的税种以确保交易工作的顺利开展。在对税费计量过程中, 主要以成交土地数量、成交额进行计量。若是在房地产相关税率不变的情况下, 土地使用税、契税以及增值税主要通过土地需求量和交易量进行体现。但是联系当前房地产市场的发展情况来看, 房地产市场下行, 这就导致房地产价格受到政府的调控, 导致房地产土地购置税受到了限制, 造成地方政府财政收入减少。从这一角度来看, 当房地产市场出现变化后, 会在一定程度上对地方政府的财政收入产生影响, 导致地方政府财政收入降低。而随着地方政府财政收入的降低, 地方政府在推进地方经济发展过程中, 可用资金减少, 这可能给地方经济发展带来不利影响, 阻碍地方经济发展。

2.2 对地方居民的消费水平起到一定的影响

地方经济发展过程中, 房地产市场的发展对于居民消费投资水平起到了重要的影响, 房地产是居民消费投资的一个重要衡量指标, 是地方经济发展的基础性条件。在地方房地产市场稳定、健康发展过程中, 房地产行业能够为居民带来健康的居住环境, 并且促进居民形成理性的投资观念, 对地方经济发展起到促进作用。反之, 若是房地产市场在发展过程中, 出现恶性循环, 房地产价格大幅度上涨, 这可能导致住房带来的经济压力增大, 对于一些刚需居民产生不利影响, 造成地方居民生活水平的下降。联系2015年—2017年我国房地产市场的发展形势来看, 房地产行业呈现出爆发式的增长特点, “炒房”事件较多, 这给地方经济发展带来了十分不利的影响。由于“炒房”的影响, 导致地方房价居高不下, 远远超过了市场预期, 给刚需购房者带来了较大的经济压力, 使居民在其他方面的消费大幅度缩减, 给地方经济发展带来了极为不利的影响。

三、促进房地产市场健康发展的有效对策分析

3.1 立足房地产租赁业发展, 促进地方经济均衡发展

在房地产市场发展过程中, 房地产市场价格增长幅度较大, 这对地区刚性住房需求的居民带来了较大的冲击和影响, 并且给居民带来了沉重的经济负担, 炒房现象屡禁不止, 炒房乱象也较为严重。针对这一情况, 要注重加强对房地产乱象的有效控制, 注重对房地产进行

有效地调整, 对房屋租赁行业进行有效发展, 从而使地区居民有房可住, 以确保地区民众的基本礼仪。在这一过程中, 在推进房地产市场发展过程中, 可以将房屋租赁与房屋销售进行有效地结合, 注重活跃房屋租赁市场, 并对相关法律法规进行完善, 使房地产行为得到规范化发展, 以促进房地产行业的发展空间, 使人人都能够有房住。通过大力发展房屋租赁业, 缓解居民的经济压力, 从而提升民众的消费水平和存款能力, 使地区市场更具活力, 以带动地方经济健康、稳定发展, 避免由于房地产负担过大, 给地方经济带来不良影响。

3.2 拓展房地产市场融资渠道, 提升资金利用率

房地产市场发展过程中, 随着政府调控政策的出台, 这就要求房地产市场发展过程中, 要注重对内部资金进行合理的配置, 从而确保房地产行业实现长远发展及进步目标。在推进房地产发展过程中, 要注重联系地区经济发展形势, 注重对房地产行业融资难的问题进行有效地解决。通过结合房地产市场发展形势, 注重对房地产融资渠道进行拓展, 从而使房地产市场健康发展。对此, 在进行资金使用和资金配置过程中, 注重坚持审慎性、监督性原则, 能够保证资金的使用率和周转率, 从而使房地产企业能够健康、稳定、持续发展, 发挥房地产市场带动地区经济发展的功能及作用, 使地区经济稳定、健康发展。

3.3 充分发挥政府宏观调控的功能及作用, 促进房地产市场稳定发展

房地产市场的发展, 要求地方政府能够结合地方经济发展形势, 对房地产市场进行有效控制, 从而确保房地产经济发展水平和发展质量。这一过程中, 通过对房地产税进行有效把握, 以此开展房地产市场的宏观调控, 从而对房地产投资过热的问题进行有效解决, 发挥国家宏观调控的功能及作用, 促进房地产市场稳定、健康发展。这一过程中, 为了促进我国房地产市场的规范化发展, 政府可以结合明租、清费等措施, 并注重对房地产税种进行有效地把握, 从而对房地产市场进行有效地调控, 以促进房地产市场稳定健康发展, 进而带动地区经济的健康发展。

3.4 建立健全多层次的住房供应体系, 有效保障市场供应与住房需求相对平衡

如何解决不同人群的住房, 尤其是低收入人群的住房问题, 是各级政府的重要工作内容, 需要各级各地政府依据各地的实际情况, 建立健全不同人群住房保障体系, 从而满足房地产市场供给与需求之间的平衡。比如

依据本地区,最低收入人群的比例与相对人数及家庭统计情况,适度加大廉租房、经济适用房的建设。在建设过程中,政府在选址时,不能只考虑地价的高低,而是要结合周围环境,尤其是交通是否便利等多种因素,要引导房地产企业重点开发中型或小型面积的房屋户型。随着城市化进程的加快,一些地区的非本地务工者人数也是一个庞大的群体,对于这些为城市发展作出贡献的人,也应当考虑他们的住房保障问题。有的地区已经开始实施积分的方式,积分达到一定数值就可购买或享受廉租房或者经济适用房,是一个值得推介的做法。总之,政府要制定不同的政策来均衡各层次的需求,在保障房地产市场的健康有序发展的同时,带动地方经济的可持

续增长。

四、结束语

综上所述,房地产市场变化对地区经济发展起到了重要的影响,针对于这一情况,联系房地产市场发展中的问题,做好房地产科学、合理的规划,促进房地产市场稳定、健康发展,进而带动地区经济的稳定、健康发展。

参考文献:

- [1]王岩.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):382.
- [2]李进军.房地产市场的变化对地方经济的影响分析[J].金融经济,2018(22):51-52.