

# 我国房地产经济管理存在的问题及其解决对策分析

■ 王红波

(安阳市殷都区自然资源局, 河南 安阳, 455000)

## 一、引言

房地产产业的快速发展给我国的经济带来了显著的推动作用。随着近几年经济发展趋势趋于缓和, 房地产产业的经济增量也随之放缓。因此, 房地产经济面临一系列的竞争和挑战, 甚至出现房地产产业无序发展、房价过高等影响人民群众生活的问题。因此, 加强对房地产经济的管理, 能在保障房地产企业经济效益的同时, 确保房地产市场和房地产价格能够得到平稳, 这是房地产经济能够健康发展的关键。

目前, 我国房地产产业市场化的进程已经较为完善, 而房地产作为我国国民经济的重要部分, 不仅能改善人民群众的生活水平和居住条件, 而且能增加地方财政收入, 以确保地方经济能得到充分发展。但是, 目前由于全球经济的持续低迷及我国经济增长的放缓, 房地产产业出现了诸如泡沫经济、房价过高等问题。为此我国必须要加强对房地产经济的管理和控制, 以确保房地产产业能够得到平稳健康地发展。

## 二、房地产经济的现状和管理原则

### (一) 房地产经济的发展现状

目前, 我国的房地产行业呈现出不断扩张和增长的趋势。但是受全球经济危机的影响, 我国房地产行业内部依然存在许多必须要注意的问题。这些问题不仅会对我国房地产产业的发展带来严重的负面影响, 而且会对整个社会的稳定发展带来一定的问题。目前, 我国房地产行业存在的问题主要包括如下方面。

第一, 房地产行业的政策和法律法规的问题。虽然我国对房地产行业的管控力度相对较大, 也提出了一系列宏观调控政策来解决房地产行业的问题。但是在实际的落实过程中依然存在一定的漏洞。部分政策非但没有解决房地产企业的经济效益问题, 反而导致房地产企业的建设经营成本的提升, 这是造成房价在近几年不断攀升的重要原因。

第二, 高房价问题。高房价一直以来都是我国

房地产产业面临的巨大问题, 尤其是很多地区的土地管理问题导致土地价格不断攀升, 加上很多房地产企业的建设目标相对高端, 导致我国很多地区的房价也在近几年不断攀高, 这使得很多居民背负着极大的买房压力。而房地产市场的竞争和不稳定是造成房地产企业经济出现问题的主要原因。尤其是近几年来, 全球金融市场的巨大波动导致很多房地产企业的发展受到严重的威胁, 甚至很多地区出现了大量烂尾楼, 与此同时, 人民群众的生活消费也受到全球经济危机的影响, 对房地产这种价格过高的产品并没有太多的消费欲望, 进而导致很多地区的房地产出现严重滞销的情况。这对房地产产业的发展非常不利。由此可见, 我国房地产产业的发展现状并不是非常可观, 甚至会存在房地产泡沫经济破裂的风险。因此, 加强对房地产经济的宏观调控非常重要, 这不仅是保障房地产企业稳定发展的前提, 而且是促进我国国民经济健康发展的关键。

### (二) 房地产经济管理的原则

房地产产业是对目前我国国民经济发展影响较大的产业, 为此加强对房地产产业的管控除能促进经济发展外, 还能减轻人民群众购房负担, 这是促进我国房地产产业能够得到复兴的关键。为此我国在加强房地产经济管理时必须遵守以下原则。

第一, 要确保我国的土地所有权、经营权和使用权必须坚持国有化原则。我国的土地是人民群众的土地, 土地的所有权由国家代表人民所有, 因此开发商和企业不能直接行使土地的所有权和使用权, 必须要在国家政府机构的规划范围之内及许可范围内才能获得土地的使用和经营权利, 这是保护我国城市健康有序发展, 避免房地产产业无序扩张的重要举措。

第二, 要确保土地使用权和房屋所有权能得到有效融合。房屋是土地的承载商品, 房屋不仅充分代表了土地的价值, 而且能凸显土地带来的效益。因此, 房屋所有权和土地使用权之间关系是相互依赖且非常紧密。只有在确保土地使用权和房屋所有

权能够互相融合,才能保障我国对房地产业落实更加有效的管理措施。

### 三、我国房地产经济管理存在的问题

想要加强房地产经济管理就必须充分思考房地产经济管理工作存在的问题,并且要意识到房地产业对社会的重要性。因此,我国在加强房地产经济管理工作时必须要进行多方面考虑,确保能以房地产经济的发展规律为核心、以房地产经济管理过程中出现的问题为基础,对房地产经济展开针对性地管理。目前,我国的房地产经济管理工作面临着如下问题。

#### (一)缺乏针对性的政策支持

近几年,我国对房地产经济的管理目标主要指房地产供需平衡上,以确保能加强对房价的控制及减少房地产的无序建设。我国针对房地产市场管理的政策缺乏针对性和连续性,导致许多房地产政策并没有一个明确的发展目标,进而导致房地产经济管理现状并不能满足社会经济发展的需求。这一问题的主要原因如下。

第一,我国对房地产经济的管理目标问题。目前我国针对房地产经济的管理目标以控制房地产市场供需平衡为核心,但是,这不是房地产市场发展过程中的首要问题,因此制定的管理政策只能解决一部分问题,缺乏长远性以及针对性。第二,我国针对房地产经济的管理政策存在短期和长期政策目标不一致的情况,这造成了房地产经济管理效果无法得到有效落实的现状。第三,缺乏有针对性的房地产经济管理政策,这有可能会对整个房地产行业的正常发展带来一定的干扰,甚至有一部分投机分子会利用政策漏洞来获取利益,以至于当前很多房地产企业面临激烈的市场竞争,这对房地产经济的健康发展极为不利。

#### (二)缺乏对房地产经济管理实质性的监督

当前我国针对房地产经济管理的工作相对来说过于形式化,对管理政策的落实也缺乏有效的监督。造成这一现象的首要原因是房地产市场规模过于庞大。与此同时,我国土地和建材价格不断上涨,很多房地产企业也被迫抬高房价,导致部分群众难以购买所需的住房。有一部分建筑商和投资者抓住了房价上涨时期的机遇,不断加强对房地产市场投资的力度,导致我国出现大量的房产投资人,这也造成我国房地产价格出现不符合规律上涨的情况。这不仅进一步加重了人民群众的购房压力,而且导致房地产市场出现混乱的情况。

我国经济管理政策的模式出现了一定的问题,导致政策的细则和原则在落实过程中容易出现和实际情况不一致的现象。由于我国目前房地产经济管理政策的落实依然采用自上而下的管理模式,这便很容易导致中央政府制订的政策落实到地方时会造成缺乏监督管理、职责和管理范围模糊等问题,甚至会造成房地产经济管理政策不符合地方政府经济发展需求,使得相关部门为了促进经济发展会减缓政策落实的情况。

我国的经济管理制度问题是非常重要的问题。房地产产业的投入相对较低,而经济产出又非常高,因此,房地产成为很多地区的经济发展支柱。部分地区甚至会出现为了满足经济发展需求会刻意提高地价和房价的情况。这对我国房地产行业的健康发展甚至整个社会的稳定运行非常不利。由此可见,目前我国房地产政策的落实受到来自多方面的影响。为此,我国必须要加强对各地房地产产业发展的监督管理,并实施一系列严厉的政策为确保我国房地产经济管理政策的落实打好基础。

#### (三)缺乏完善的法律法规

完善的法律法规是确保房地产政策能得到有效落实的关键。目前,针对我国房地产行业的法律法规相对较为缺乏,尤其是缺乏一套能完全贯穿房地产产业整个阶段的经济管理法律,包括房地产的立项、开发建设、交易和管理阶段。因此目前很多地区的房地产产业出现了由于缺乏法律约束而维修扩展的情况。虽然近几年来,我国针对房地产产业颁布了一些法律,但是由于缺乏足够的监督管理和落实力度,因此容易出现执法不严等情况。

#### (四)房地产泡沫的严重性

房地产业近几年飞速发展,整个房地产行业内部产生了激烈的竞争环境,导致房地产业在发展过程中占据庞大的社会资源和资金,进而形成如今的房地产泡沫的情况。尤其是近几年来,我国房地产建设数量依然在不断攀升,价格也在不断上涨,但是人民群众由于经济压力而出现并不愿意购房的情绪,进而导致很多地区的房地产商会想尽办法维持建设和经营,例如采用预售房、降价销售等形式。这种形式只能解决当下的问题,如果一旦房地产的资金链出现断裂甚至房地产商出现破产的情况,这不仅会造成地方经济发展受到严重影响,而且会产生大量诸如烂尾楼等问题。面对房地产泡沫经济绝不能进行强硬处理,如果一旦导致泡沫经济爆炸,就会对社会经济的稳定发展造成负面影响。

#### 四、加强房地产企业经济管理的措施

为了确保我国房地产企业能健康有序地发展，政府部门一定要在上述问题的基础上加强对房地产企业的分析管理，以确保能制定出可以切实加强我国房地产经济管理效果的对策。

##### (一) 建立连续且具有目标的政策

在房地产经济必须要进行加强管理和整治的大环境下，我国必须要加强对房地产产业经济的不断挑战，确保能促进我国房地产经济的转型发展，并提出一系列连续性强且具有针对性的政策。首先相关部门必须根据各个城市的定位和情况发布有针对性的政策，确保房地产政策能满足城市经济发展需求，并对城市的房地产经济展开有针对性的宏观调控。

其次要建立可持续发展的房地产经济规划战略，确保我国的房地产产业能健康稳定的发展。与此同时在制定连续性可持续发展政策的同时，我国还需要明确房地产经济的管理目标，确保其能解决人民群众住房需求并能以城市化建设平衡为基础，真正解决房地产产业供需不平衡的矛盾。确保房地产的建设目的要以为人民群众提供住房为核心。颁布的政策需在以保障社会核心稳定发展、人民安居乐业的同时确保房地产企业的经济效益能得到提升。这是促进我国房地产经济健康管理的重点。

最后，要建立起更加长远的发展规划。地方政府要在充分了解我国房地产产业发展现状的基础上展开长远规划，确保能利用合理的土地资源规划、加强房地产市场管控、提高人民群众生活水平等措施，让房地产能减少建设数量、提高建设质量、减少房地产价格、加强对房地产投资的控制，并要坚决抵制炒房等严重扰乱市场经济的行为，以确保房地产产业能够在一系列政策的支持下获得更加长远的发展。

##### (二) 建立完善的房地产经济管理体系

建立完善的房地产经济管理体系是确保加强整治当前房地产市场混乱的重要举措，为此我国必须要加强对房地产市场调节的能力，确保能对各地的房地产市场展开宏观调控。地方政府利用完善的体系和政策的落实能确保为我国房地产市场建立一个健康稳定的发展环境。我国要明确各级政府的权力和责任，定期对房地产政策的实际落实情况进行监督管理，杜绝地方政府为了经济利益和房地产商出现勾结的情况，为我国房地产政策和房地产经济管理体系的落实打好坚实的基础。以便加强对房地产

经济的管控，避免出现房价无序扩张的情况。除此之外，我国还需要建立起完善的中央财税制度，确保能控制土地财政的增长及减少地方政府经济发展对房地产的依赖。

##### (三) 完善法律法规

为了加强对房地产泡沫的控制及促进房地产经济管理政策的落实，我国必须完善针对房地产发展的法律法规，利用完善的法律体系对房地产产业实施发展约束，并利用法律法规规范房地产市场的秩序，确保房地产经济的发展能走向健康、稳定。最后要加强法律法规的落实和执行，确保能在各级政府和人民群众的监督下，房地产法律法规和政策能得到有效落实，以保障我国房地产经济的管控政策能真正促进房地产产业的稳定发展。

#### 五、结语

加强对房地产产业的经济管理是维护我国人民群众利益及促进国民经济健康发展的关键。为此我国必须要出台一系列政策，并加强房地产经济管理体系和法律法规的建设，以确保我国的房地产经济能得到更加稳定地发展。

【作者简介】王红波（1979—）男，河南安阳人，本科，中级经济师，安阳市殷都区自然资源局，主要研究方向为建筑房地产经济。