

建筑房地产经济发展的有效政策研究

于目录

(台前县建筑工程质量监督站 河南濮阳 457600)

摘要:近年来我国居民的生活水平在不断提高,对于住房的要求也越来越高,在这样的大背景下建筑房地产企业得到了较为快速的发展,并在较大的程度上带永和促动了建筑房地产经济的发展。但是在实际建筑房地产经济发展的过程中其可能会受到政策等相关因素的影响,在这样的情况下就需要进一步分析与探究建筑房地产经济发展的有效政策。

关键词:建筑房地产经济;发展;有效政策

引言:在近近年来我国建筑房地产经济的发展呈现出利好的态势,房价一直处于一个相对较高的状态,在这样的发展态势中房地产市场难以避免了会出现一定的失调情况。在目前,国家一些政策对建筑房地产的发展产生了一定的影响,有助于对于房地产市场的更好调控,但是经过分析后发现这些政策的实际调控作用有限,部分政策难以得到了理想的调控作用,不利于建筑房地产经济的健康、稳定发展。基于此本文就从制定建筑房地产经济发展有效政策的意义、建筑房地产经济发展有效政策研究的基本方向以及限制房地产经济发展的相关原因作为出发点,进一步分析出建筑房地产经济发展的有效政策。

一、制定建筑房地产经济发展有效政策的意义

建筑房地产经济发展的过程中有效政策的制定与实施是非常重要的,不仅充分的考虑到了房地产经济发展过程中的社会经济背景,同时也充分考虑了建筑房地产经济发展过程中所可能面临的各种各样的风险,从而实现了更加科学、合理政策的制定。同时,制定建筑房地产经济发展的有效政策可以引领其向着一个更好的方向发展,避免了投机等不良经济行为的出现。

二、建筑房地产经济发展有效政策研究的基本方向

从目前建筑房地产经济的实际发展情况来看有效政策的制定与研究需要从以下几个内容作为出发点。首先,经济的发展与货币有着较为直接的联系,建筑房地产经济亦是如此,想要更好的促进其经济健康、稳定的发展就需要以货币政策作为出发点,从建筑房地产经济的实际发展情况作为出发点,研究与制定出更加合理的货币政策。其次,在为了保证社会住房国家出台了一些经济适用房制度,以满足收入较低家庭的实际住房需求,但是一些房地产开发商利用政策上的优惠来让自己获得实惠,虽然获得了短期的收益,但是从长期经济发展来看这样的行为是不可取的,因此就需要避免让房地产开发商钻空子,制定相关的控制政策。再次,在影响建筑房地产经济发展的过程中税收政策的影响较大,较高的税收会直接增加房地产开发成本,导致房价过高,因此就需要建立更加合理的税收政策。最后,不论是任何政策的制定,实施都是一个比较关键的内容,不能更好的落实与实现那么任何政策都是苍白和无力的,因此在实现促进建筑房地产经济发展过程中相关政策制定的过程中要做好监督工作。

三、限制房地产经济发展的相关原因分析

在房地产经济发展的过程中以一些因素与原因限制了其更好的发展,具体表现在以下几个方面。首先,就是房地产经济发展的过程中需要面对较高的经济成本负担,房地产

投资的周期相对较长,不可能在短时间获得收益,在一定的程度上增加了其经营成本。其次,建筑房地产经济的发展受到国家政策的影响相对较大,国家相关职能部门对于房地产行业的调控与管理会影响房地产行业的走势,在这一程度上影响着房地产行业的发展。最后,政府相关政策、法规在一定的程度上影响着房地产的购买市场,相关政策的出台与落实会导致房地产行业的运行管理,进而影响社会购买力,甚至会导致建筑房地产经济走向萧条^[1]。

四、建筑房地产经济发展的有效政策研究

(一) 建立稳定货币政策

从近些年来的实际货币政策进行分析后发现,我国对于货币量的供应处于一个相对较高的水平,而如果货币供应量一直居高不下则会导致一些不利于社会稳定发展的因素出现,给我国整体经济的稳定、健康发展造成了一定的影响,甚至可能会造成安全隐患的出现。由此可见,在促进建筑房地产经济发展的过程中无论是社会或者是经济的哪一个方面进行分析和考虑,建立一个相对稳定的货币政策都是十分重要。在货币政策制定的过程中需要更加合理的实现货币供应量控制,尽可能控制通货膨胀的情况,同时也可以科学引导信贷,做好相关产业结构的调整,让房地产开发商的相关投资行为变的更加谨慎,为建筑房地产经济的发展提供一个健康且稳定的货币环境,为其良性发展奠定基础。

(二) 完善住房保障制度

目前,大多数城市的住房配置效率有着政策与制度上的保证,政府出台了相关经济适用房政策,以解决中、低收入家庭的住房问题,保证其可以住上福利商品房,但是这样的政策却让一些房地产开放商占了政策的便宜。部分房地产开放商享受着政府优惠政策,但是在实际办事过程中并没有按照政策、制度执行,并没有改变房价,反而从中赚取了更高的利润。在实际经济适用房销售的过程中一些收入较高的家庭也会进行购买,这样的情况会导致收入较低家庭的购房需求得不到满足。在这样的情况下就需要完善和优化城市住房保障制度,将经济适用房政策转变成为财政补贴的方式,收回对于一些房地产开发商的优惠,并将其直接用于对于收入较低家庭在买房、租房过程中的利息与租金补贴,同时住房保障制度中补贴的标准可以根据低收入家庭的实际收入、偿还能力制定。在这样住房保障制度的制定与完善有助于建筑房地产经济更加健康的发展^[2]。

(三) 完善税收相关政策

在促进建筑房地产经济发展的过程中完善税收政策是一个非常重要的内容,其具体表现在以下几个方面。第一,

在税收政策制定的过程中可以减少房地产开放商的税收压力,尽可能的降低其在开发过程中的成本,避免房价过高情况所导致的消费抑制,促进国民经济与建筑房地产经济的健康、稳定发展。第二,征收房地产财产税,对于一些占用住房面积较高以及房产较多者要多征收一些税收,尽可能去减少不同人去内在收入上的差距,在一定程度上缓解人口与住房之间的矛盾,并通过与其他房地产政策的配合促进建筑房地产经济更好发展。第三,要严格落实与落实土地增值税政策,在一定程度上避免炒卖土地等投机行为的出现。上述税收相关政策的出现对于建筑房地产经济的更好发展均有着一定的促进作用,而随着时代发展与社会变革不同的税收政策可能会出现难以适应或者是不全面的地方,因此就需要根据社会经济发展的实际情况进行税收政策的调整,为建筑房地产经济更好发展奠定基础。

(四) 强化政策执行监督

近年来,为了社会稳定以及建筑房地产经济的更好发展已经出台了一系列的政策,但是在实际政策执行与落实的过程中还存在着难以落实到位以及执行力度不足等相关的情况,不利于建筑房地产经济更好发展,而这种情况的出现与地方政府、基层部门不作为有着较大的关系,在这样的情况下就需要做好各项政策具体执行情况的监督。在实际工作中要合理的划分中央、地方的财权、事权,离婚二者之间的关

系,避免因为地方政府事权大而财权小所导致的依赖房地产投资提升政绩等短视行为的出现,保证地方政府有足够的资金用于民生工程的建设,保证保障性住房的充足。同时,中央也需要做好各个地方政府对于相关政策执行情况的监督,将建筑房地产经济政策的执行作为政绩考察中一项至关重要的内容,建立问责制度,在发现相关政策没有落实到位时找到责任人进行问责,进而保证每一项关于建筑房地产经济发展的政策均可以落实到位,并获得理想的效果。

结语:总而言之,建筑房地产经济在实际发展的过程中因为房价等相关因素的影响可能会面对较大的风险,其不仅仅运行成本相对较高,同时运行的周期也相对较长,可能会影响其更好发展的因素较多。建筑房地产经济的发展受国家相关政策的影响相对较大,因此在促进其更好发展的过程中就可以从有效政策制定作为出发点,从建筑房地产经济的实际发展情况作为出发点,通过建立稳定货币政策、完善住房保障制度、完善税收相关政策以及强化政策执行监督等政策手段来更好促进建筑房地产经济的更好发展。

参考文献:

[1]万泽微.基于房地产经济与建筑经济的实践与探索[J].城市建设理论研究(电子版),2019(04):207.

[2]孙红才.建筑与房地产经济绿色发展研究[J].中国市场,2022(05):34-35.