**房地产经济的发展与改进**

随着我国改革开放的不断深入，我国国内经济得到快速发展，人们生活水平也得到显著性的提升，我国进一步加快城市化进程，推动我国房地产行业的快速发展。在房地产经济快速发展的同时，我国一部分人享受到了实惠，但是由于我国正处于社会主义转型阶段，很多体制创新和发展还不够完善。尤其是房地产行业的管理制度不够科学合理，导致管理力度不够，使得我国房地产经济一度出现“经济泡沫”现象，在很多人炒房的同时，我国城市低收入群体购房水平越来越低。这些问题的暴露都值得我国政府高度重视和研究，要全面实现社会的健康转型就必须要解决这些问题，只有解决这些问题，才能真正实现社会主义和谐社会，实现城乡一体化发展。

一、房地产经济发展现状

（一）房地产市场过热，但是有软着陆现象

由于我国政策的扶持，推动着我国房地产经济的快速发展，在我国房地产经济高速发展的情况下，也暴露很多问题，这些问题如果没有及时得到重视和解决，最终必定会导致我国房地产经济受损，直接给国民经济带来冲击和影响。目前政府实施的一系列政策都，如税收政策、信贷政策等都进一步控制了房地产泡沫现象，并且根据相关调查结果显示，房地产泡沫现象不是全局的，而是局部。目前我国京沪两地因为实施了新的信贷政策，房价有明显回落。地税法的实施能有效控制房价的持续高涨，形成一种综合效果和市场预期效果。虽然房价过热，但是房地产的泡沫现象还是可以被控制的，相信随着政策的试点和推广，最终能实现房地产经济的“软着陆”。

（二）地产金融风险可控性明显增强

近年来，随着我国政府实施限购和严格的房地产信贷和税收政策，有效控制了房价的持续上升，房地产金融风险的可控制性也在明显上升，未来应该不会成为系统性的风险。凡涉及房地产信贷的主要开发贷款和按揭贷款，其开放商的自由资金率要求不低于35%，将原有的资金率要求从50%控制在35%左右。此外，政府也通过税收等政策控制房地产经济的过快发展，但是由于房价最终还是受到市场的控制，市场需求双方的关系才是控制房价的最主要原因，也是不可违背的自然规律。近年来，我国购房首付和按揭以及房价都在不断上升，但是通过政府的信贷政策的调整，地产金融风险还是可控制的。

二、影响房地产经济发展的因素分析

（一）房地产与国民经济之间的关系

房地产作为第三产业，它的快速发展直接与我国国民经济发展相关，改革开放以来我国国民经济得到快速的发展，我国建设资金越来越倾向房地产方面，我国推进城市化进程，为房地产开发商带来发展的机遇。但是政府起初扶持房地产的发展其主要目的是解决城市低收入群体的住房问题，可是由于过于扶持而没有加强对房地产市场的监督和管理，导致房地产市场过热，导致房地产一度出现严重的市场泡沫问题。在房地产经济得到快速发展的同时，我国国民经济也得到快速发展，但是国民经济增长趋势并不平稳和均衡，增长波动比较大。由此可见，房地产经济的发展与国民经济之间存在着必然联系，房地产经济作为国民经济的重要支柱，而房地产经济的发展依赖国民经济的发展；

（二）房地产与国家政策之间的关系

房地产作为我国国民经济发展的重要支柱之一，其市场经济的发展直接受到我国政府政策的影响。近年来，我国对房地产行业一直是采取扶持的手段，增大对房地产的资金投入力度，并且积极号召我国房地产开发商将资金投入到房地产开放中，极大地推进了我国房地产事业的发展。尤其是我国对房地产开发商提供较低利率的银行贷款，并且放宽对开发商投资活动的征税标准，这些政策都促使我国房地产经济不断向前发展。但是，在长期的发展历程中，我国政府也在不断调整房地产扶持政策，可是目前政策的执行力度还不够，对房地产的控制力度还不够，因此，政府还需要进一步加强研究和创新政策，利用有效的手段和政策推进房地产经济健康发展。

（三）房地产资源配置方面的关系

城市化进程的不断加快，导致房地产经济发展与资源配置方面的矛盾越来越突出，城市地产资源越来越紧缺，地产开发发展受到土地资源的限制，制约着地产经济的过快发展。因此，针对这些影响因素，我国政府要实施有效的调控政策，实现房地产经济和国民经济的均衡、健康持久发展。

三、房地产经济发展的调控手段

（一）利用政府经济调控手段
　　政府要调整对房地产经济发展的扶持政策，减少在房地产经济发展的资金投入，通过招资引商的方式，吸引其他群体参与到房地产开发中，减少政府的投入力度。但是政府要调整市场准入标准，提高市场准入标准的主要目的是控制房地产市场的混乱，有效的将市场细分，进而才能全面控制房地产市场，控制房地产经济的发展。

（二）实现资源的合理配置

资源合理配置主要是合理配置城市有限的土地资源，政府可以通过调整土地政策，规定住房面积低于90平米的必须占开发面积的70%左右，对于经济适用房、廉租房以及普通住房，要通过征收不同程度的地税，对房地产市场进行调整，控制房地产投资过热现象。其次，加强房地产市场管理，将市场细分，采取总量控制和区别对待。政府要统管公共用品，然后由市场调竞争性物品，不应该用建筑项目衡量建筑面积的结构比例，要根据新建建筑物的不同用途，而实施阶梯地税征收政策。只有加强对土地资源的管理，通过土地税收来控制房地产经济发展，达到调节房地产市场的目的，真正将政策倾向我国低收入群体。实现建房为低收入群体提供住房的战略目标，促进我国国民经济的稳定健康发展。