# 浅论新经济时代背景下对我国房地产经济的理性思考

来源：网络 作者：落花时节 更新时间：2024-04-22

*[ 论文 关键词] 新 经济 ；房地产；非理性行为；寻租 [论文摘要] 新经济时代的到来，使我国的支柱产业——房地产业面临着前所未有的机遇和挑战。我国的房地产业向何处去，备受世人的关注。文章从房地产经济对我国经济的拉动作用，房地产经济中存在...*

[ 论文 关键词] 新 经济 ；房地产；非理性行为；寻租

[论文摘要] 新经济时代的到来，使我国的支柱产业——房地产业面临着前所未有的机遇和挑战。我国的房地产业向何处去，备受世人的关注。文章从房地产经济对我国经济的拉动作用，房地产经济中存在着非理性行为，新经济时代我国房地产经济 发展 的未来走向等方面进行分析和思考，以期对我国房地产经济的健康发展有些许的借鉴意义。

新经济不同于传统经济 ，它呈现出很多特征。首先 ，新经济的社会 网络 化，使得整个社会对信息的获取处理都变得极为容易和便捷。其次，在新经济时代，人们的生活习惯开始改变，如 电子 商务的发展，使得人们逛商场购物的习惯将会逐渐改变。再次，新经济时代的资本运作 、资金流动趋向数字化、虚拟化、迅速化。

传统房地产行业的特点是 ：生产周期长、资金投入大。传统的房地产业，在项 目开发前往往需预测一年后甚至若干年后的市场，并且一旦资金投入，就必须顶着各种风险，继续投入下去 ，其中，成本的风险，往往难以约束。因为无法确定现在的产品是否符合一年后市场的要求，所以面对一年后的市场风险，更是形同于赌博。在其漫长的开发过程中一旦社会公众形象出现问题，项 目就可能陷于危机 。

新经济时代的核心是产业信息化、信息产业化。当人类的生活 、办公等行为在很大程度上通过网络来进行时，势必对我国的房地产经济产生巨大的冲击。我国的房地产经济向何处去，怎样才能步入一个健康、正规的轨道?有必要进行理性的分析和思考。为此，笔者从以下三个方面提出自己的看法。

一、房地产经济对我国经济的拉动作用

近年来 ，关于房地产的话题在各种媒体上议论不断、争论不休。归结起来有以下三种观点：一是大中城市房价百姓不能承受论 ；二是政府不作为或调控不力论；三是开发商暴利、黑心论。在对无论哪种观点和议论的研究和分析中，必须要清醒地认识到房地产业在近十年国民经济发展中的重要作用，在扩大内需，保持国民经济健康、持续 、稳定 、协调发展 中的重要地位 。绝对不能因噎废食，否定房地产业在促进经济特别是地方经济发展、满足社会需要 、提高人民群众生活水平过程中的积极而重大的作用。必须要明确目前房地产发展过程中存在的问题是前进中的问题、发展中的问题，在未来我国经济社会发展中，房地产业仍然是我 国基础性、支柱性产业之一。这主要体现在 ：

(一)房地产业发展需要国民经济中许多部门和行业提供物质资料。与之配合发展

(二)房地产业提供的产品，为国民经济许多部门和行业的发展提供了前提和场所

房屋能为商业 、家具业、家用电器业、房屋装修业、园林花木业、家庭通讯业、房屋 金融 保险业、物业管理业、家 庭特约服务业 、搬 家公 司 、房屋买卖中介业等等的发展提供前提和发展场所。如果没有房地产业为这些部门和行 业的发展提供前提和场所 ，这些部 门和行业的发展难免会受到瓶颈的制约。

(三)住房消费是综合性消 费 ，它带动 生活消费的方方面面

房地产的消费特别是住房消费是种综合性消费，波及吃、穿、用、住 、行 、娱乐 、健身 、学习、社交 、享受 、发展等人们生活 的方方面面 。因而 ，发展房地产业，提高居民住房消费水平，从住房综合消费方面讲，为人们生活其他方面的提高创造了条件，促进生活消费水平全面提高。作为经济增长的三架马车之一的消费，它的增长和发展 自然 会带动经济快速向前发展。

二、房地产经济中存在着非理性的行为

我国地产市场中存在着的非理性行为，已经严重影响了我国房地产经济的健康发展，对此必须高度重视。这些非理性行为具体表现为：

(一)以供给决定需求，城市化规 划脱 离市场化进程 ．

在市场经济的条件下出让城镇土地使用权，其地块的选址、规模 、范 围和时机的选择 ，应该是由市场的需求决定的，而不是 由政府 的供给决定的。但是，现在我国不少地方政府把厂房、住宅、 交通 、商业区、环卫等预先规划实施好，然后以优惠条件吸引投资者、居民户来投宿，美其名日“筑巢引凤”。这种做法虽然也有成功的，但是不成功者居多。这说明脱离市场实际需求的盲目 “筑巢引风”是违背市场经济 规律 的，实际上这是产品经济“以产定销”的翻版。从市场经济的观念看来，城市化的进程是市场化的结果，城市规划中的选址 、规模和时机是由生产者( 企业 )和消费者(家庭)的需求所决定，它们选择的原则是比较成本利益 、规模利益和竞争风险利益，政府的行政抉择不能代替它们的利益选择，也不能靠优惠政策恩赐。政府在这个问题上的正确做法是只能按照需求决定供给的原则，进行规划协调，这样才能使房地产市场的供需运行保持一种良性状态，从而促进国民经济向前发展。如果还是不问时间 、地址 、条件到处盲 目地“筑巢引凤”，其结果必然导致人力、物力、财力的浪费和土地的超前开发，基本建设的投资效益大大下降。

(二)片面追求高层次产业结构，产业结构调整脱离市场化导向

在市场经济中，产业结构的变动是平均利润规律作用的结果，市场导向既有盲目的一面，又有合理的一面。政府的理性思考是尊重其合理性，调整其盲 目性。在地产市场中政府利用批租权实现其一定经济发展阶段上的优化产业结构，发挥城市集聚经济的功能。现在的问题是，或者不顾投资者的经营方向，下命令定指标，谁出高价就批租给谁；或者不尊重投资者的市场取向，强行改变投资方向，片面追求高技术、高消费的高层次产业。我国是一个发展 中国 家，正处于社会的转型时期，产业结构的调整应该是一个循序渐进的过程。所以在以后相当长的时间内，产业结构的特点是：第一产业仍是基础，第二产业还将占主要比例，然后慢慢地由以第一、二产业为主的结构向以第三产业为主的结构过渡，由中低技术产业、中低消费结构向高新产业、高消费结构过渡，需要经过多次产业结构调整才能实现，何况各地经济发展很不平衡。另外，各种城市集聚经济的功能是不同的，有 工业 带动型城市、经贸汇聚型城市 、港口交通枢纽型城市 、消费服务型城市、文化风光 旅游 型城市，还有各种因素的相互交叉渗透，这就对产业结构、就业结构、消费结构、交通实施、建筑风格、环境保护、文化 教育 等提出了不同的要求。

(三)地产市场不成熟。导致盲目的高地价和低地价

土地本身不是商品，在市场经济中它的价格不是由社会必要劳动所决定，而是地租的资本化，也就是由对土地的投资收益率决定，并且受供求关系影响。现在可供 计算 地价的方法有 “收益还原法”、“成本法”、“比较法”和“剩余法”等等，但可靠地运用这些方法的先决条件是地产市场已经成熟，有已经积累的市场统计数据作参数。可是，我国地产市场的“买方市场”还并未真正形成，确定土地的批租价格很大程度上靠“拍脑袋”。有两个问题显得很突出：一是盲目的高价行为。表面看来，地价高的国家总是收益大，其实不然。按市场经济的运行规律，地价过高会使房地产业投资或成本上涨，商品房价格上涨又会限制生产和消费，这反过来会导致经济萎缩和地产市场的不景气。正因为这样，在资本主义的市场经济的初期和上升期 ，都是以低地价为条件的，只有经济发展到城镇土地资源严重短缺和垄断，供需矛盾对认，在平均利润率作用下，地价水平才高居不下。因此，盲目性的高地价对经济增长并不利 ，是一种非理性行为。二是行政和政策上的需要，竞相压低土地价格，这带来了土地投资的盲目性，实物地租的无谓流失，这种行为暴露 的是现行政 治体制不适应市场经济发展的要求。 (四)政府对 自由市场的干预 ，带来 了愈演愈烈的“寻租”热

在地产 经济 中 ，由于 政治 体制 、权力结构 、经营管理方式等原因 ，创造 出了不平等的竞争环境 ，这样就有可能给每个环节的直接经营者带来额外收益。土地批租是“垄断性活动”，其收益实质上是“垄断权收益”，也就是“权力和货币相交换”，出卖 “土地使用权”如同给予“许可证”、“配额”、“户口”之类一样 ，都会产生为了取得额外收益而进行种种“寻租”现象。现在地产经济中的“寻租”相当活跃，大有愈演愈烈之势。其“寻租”者有i：第一 ，“地方保护主义者”的寻租，主要表现为不合理地分享本来属于国家财政的份额，为“地方造福”，或利用国家在吸引外资投资方面的优惠政策分享税、利，几乎无条件地向境外投资者批租土地。第二，“经济集团”的寻租。通过优先占有土地使用权获得额外收益，以“增强 企业 活力 ”，其实它们 的活力相当程度上来 自本该属于全民所有的地产收益，其 中以形形色色的房地产开发公司为最。另外一些“三资”企业、国有 、集体企业 以及机关 事业性单位也在积极“寻租”。第三，“个人”寻租。主要是国家机关、企业中极少数人利用职务之便，庇护亲属、裙带关系、分配偏爱，给予特定户优惠合同和价格，优先照顾追随者 ，把本来属于社会的财富装入私人腰包。尽管这种“寻租者”的目的、性质和程度不同，但最终都是有资源流失 ，地产市场机制被扭曲，分配不公，将成为腐败重要滋生地。

三、房地产经济 发展 的未来应然走向

城市房地产业的健康发展对国民经济的振兴和发展有着十分重要的作用。为此，要克服房地产经济中存在的非理性行为，用 科学 发展观引领房地产业的发展是我国房地产经济发展的未来应然走向，下面主要谈四点。

(一)合理规划建设用地，搞好“城市经营”

很多人认为“城市经营”就是“炒地皮”，地方政府单纯通过土地出让增加财政收入，以房地产开发拉升 GDP。这种简单 的“城市经营”理念不符合科学的发展观。房地产开发项目有的是短期通过 出售直接获利 ，比如商 品住宅 、小商铺等 ；有 的是长期出租或经营获利，比如大型商场、写字楼等；有的是通过其他经济行为的加入而长期获利，比如 工业 厂房 、娱乐用房等 ；有 的则作为公共设施本身没有获利能力 ，但却提升了城市形象、品味，吸引资金或客流前来投资置业或 旅游 观光，使城市经济收入增加，比如公 园 、旅游景点 、综合性大学 、大型集市 、 金融 市场等。在城市什么位置?建什么样的房子?达到什么样 的规模?能否成为城市的记忆?能否复制和再生?这些问题都要求我们一切从实际出发 ，以科学发展观看待城市建设。

(二)强化政府经济职能，市场将逐渐走向成熟化

综合当前房地产投资的增长速度及房市表现，从房市周期论的角度分析，我国房地产投资目前还处于繁荣期，整个房市还处在有利的上升阶段，但从市场表现看，房市则处于不成熟到成熟前的调整期。在未来的几年里，市场理性将逐渐回归。毕竟房地产开发是作为城市建设重要的参与者(有的是城市运营商)，而房地产消费属于长期使用的大宗物品，盲 目不得。“不管好房、坏房，只要抢到就好”的现象将一去不复返。从当前城市居民的经济实力和市民购买力分析，只要经济形势保持平稳增长和楼市不出现严重的供不应求 ，楼市就不会倒掉。近期，国家在科学发展观的指引下加强了对房地产的调整，这种调整并不是指楼市崩溃，而是引导房地产业进入一个成熟理性的稳定发展期，将涌现越来越多的性价比优越的产品，市场将逐渐走向成熟化。

(三)加强政府宏观调控 ，地价将趋于合理水平

如前所述，房地产是国民经济的先导性产业，对 GDP增长具有较强的带动作用，同时又依赖于经济发展所创造的市场需求 ，取决于经济增长所决定的居民住房支付能力。因此，在市场经济条件下 ，政府有必要加强宏观调控 ，借助规划 、计划 、行政 、 法律 和经济等宏观调控手段 ，适当调整地产价格，使之趋于一个合理的水平，引导和保持房地产市场繁荣稳定发展是十分必要和必须的。这是 因为，房地产业是一个土地与金融两种要素紧密结合的特殊产业，土地是一种极度缺乏供给弹性的要素，而金融资源则是理论上可以无限供给且极具流动性的要素。一旦房地产业深入投机要素，将会在短期内形成经济泡沫，如果房地产市场资金链突然中断，泡沫经济将会立刻崩溃。 自然 将会给关联产业及整个城市发展带来致命破坏。日本、 中国 台湾 和中国香港等均有这方面的经验教训。

(四)创新制度和体制，遏制“寻租”及腐败

根据公共选择学者的“寻租理论”，寻租是政府干预的必然产物，也就是说，政府运用行政权力对市场的干预和管制是寻租产生的根源。因此要抑制“地方保护主义者”、“经济集团”和“个人”等寻租现象和腐败的产生，必须从制度或体制创新方面人手，消除腐败和寻租产生的土壤和条件，从而一方面保护好国有资源和地产市场机制，使国有资源不致白自流失，使地产市场机制不致被扭曲；另一方面，使资源和利益的分配做到公正公平，维护社会的稳定和健康发展。这就要求在加快市场体制形成、实现经济体制变革、推进政治—行政体制改革的同时，形成一整套制约行政权力的行政法规和办事制度，建立起一个灵活、高效、廉洁、透明和公正的政府管理体制。

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn