

宏观政策调控下的西安房地产市场问题研究

文/贾隽陈健

2007年,不仅是国内经济整体转折的一年,而且经过国家新一轮的宏观调控,也将是房地产市场理性转折的一年。胡锦涛同志在十七大报告的第八部分提出:“健全廉租住房制度,加快解决城市低收入家庭住房困难。”这是党代会报告中第一次专门提及住房保障制度,更是第一次谈到保障方式和保障对象,这一表述表明,我国的住房保障制度已经有了重大调整。

一. 宏观政策调控下西安房地产市场存在的问题

(一) 旧城区改造面临诸多问题

西安市旧城区的改造首先面临拆迁问题。由于国务院《城市房屋拆迁管理条例》对拆迁主体进行调整,政府不直接充当拆迁人,而是由政府确定项目法人实施房屋拆迁,所以改造项目均由房地产开发公司作为拆迁工作的实施主体,部分被拆迁人对此有一些误解,很多被拆迁人对国家拆迁补偿标准及其实施过程中要以房地产拆迁评估价值为依据这些情况不甚了解,所以在评估过程中不予配合,对拆迁安置的补偿费讨价还价,甚至漫天要价,这必然影响拆迁工作的进程,给拆迁工作的实施带来很大的困难。其次,房地产开发公司对拆迁区域的具体情况掌握不够。被拆迁人中有相当数量住房面积小、经济收入低的居民,对拆迁活动缺乏足够的经济和心理承受能力,而拆迁人对他们的补偿安置达不到“买得到、买得起、有房住”的要求。最后,政府实施保障工作力度不够。西安市城市拆迁管理办公室力量薄弱,工作人员未能完全到位,经费、设备也未能完全落实,监督管理手段已不适应城市房屋管理工作的需要。

(二) “城中村”的存在严重影响和制约着城市的建设和发展

目前,西安市的城市建设正如火如荼的进行,但“城中村”的存在制约着城市的规划和建设,阻碍着城市的发展。据调查,西安市区“城中村”的农民有1/3村庄基本上不再从事农业耕作,还有1/3村庄的农民仅存少量的土地,在可以预见的将来也将被城市建设用地所征用。但目前西安市区的“城中村”改造由于思想、政策和经济等方面的障碍,进展缓慢。因此将城中村纳入城市的统一管理,采取有力措施综合整治,提高社区居民的生活质量等工作的展开刻不容缓。

(三) 资金筹措困难

发达的房地产金融市场是整个房地产市场充满活力、房地产业健康发展的关键。西安市房地产开发企业由于实力不强,规模较小,属于发展初期,因而对金融机构的依赖程度越来越大,从而增加了房地产信贷风险。房地产业作为拉动型的产业,国家所采取的政策,必将极大的影响房地产开发的力度,房贷难的问题已经严重影响了西安市房地产业的发展,成为西安市房地产业发展的瓶颈。并且,西安市的融资渠道也比较单一,目前西安利用外资进行房地产开发建设很少。

二. 对当前西安房地产市场存在问题提出应对措施

(一) 切实做好旧城区的拆迁安置和城中村改造工作

近几年,西安市政府及房地产主管部门一直非常关心支持旧城区改造工作,先后出台了一系列优惠政策和扶持措施。但随着国家一系列宏观调控政策的出台,房地产主管部门应会同有关部门及时做好对《西安市市区城市房屋拆迁货币补偿基准价》的调整和公布工作,并按照省政府的要求制定西安市市区城市房屋最低补偿标准。市政府应该尽快落实旧城改造中的各项优惠政策,尽快建立廉租房、经济适用房供应机制,解决改造过程中拆迁户的安置问题。对所批拆迁项目进行跟踪检查,监督拆迁人规范拆迁行为,依法实施安置用房建设和对被拆迁人的补偿安置,对不能按期安置的行为,实行相应的处罚制度,保证安置与拆迁基本平衡的态势,使大多数被拆迁人能按期安置。努力做到兑现落实旧城区改造的优惠政策和扶持措施。

城中村改造首先应该控制新的城中村的产生和原有城中村的继续恶化,同时,城中村的改造也必须规划先行,凡属于城中村改造范围的村庄应由规划部门先进行总体规划以确定出该村现有土地的用途、数量、性质等,对已批准改造的村庄,才能进行规划改造工作,最后,一定要保证城中村农民的基本生活条件,使得市区土地的农民分享到城市化的成果,给他们相应的社会福利保障,更重要的是,给予他们适当的政策扶持和职业培训,帮助其适应现代市场经济的发展。

(二) 强化房地产金融支持

央行已于2003年6月出台了《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》的121号文件,提高了房地产企业的信贷条件,要求房地产企业必须“四证”齐全,企业自有资金必须达到开发项目

总投资的35%，大大提高了房地产开发的门槛，对规范房地产市场发展、降低银行信贷风险具有重大作用。因此，各家银行要强化服务意识，做好调查研究，对信誉好、有发展潜力的房地产企业和建设项目给予有利的金融支持，充分发挥资金运作的市场作用。此外，政府房管部门应该组织和协助企业加大对西安市区位、交通、环境和市场前景等各方面的宣传力度，促成当地开发企业和外部资金的融合，给予具有吸引力的政策优惠，以此来吸引资金实力雄厚的开发商来西安投资。另外，也可通过建立居民个人信用机制，完善住房信用消费制度，为住房消费信贷提供更广泛的资金来源。

（三）进一步深化经济适用房和廉租房制度改革

逐步完善和推进经济适用房和廉租房制度，强化政府住房保障职能，努力改善城市低收入家庭住房条件。一是通过深化改革，出台政策，制定适应西安市住房实际的保障措施，完善和落实住房货币分配政策，不断提高职工购买商品房的支付能力；二是进一步规范经济适用房建设项目招标投标制度，只有那些具有良好社会信誉和开发业绩、有较强经济实力的企业才能参与经济适用房的开发建设；三是进一步加强经济适用住房建设管理，要确保经济适用住房各项优惠政策的落实到位，严格控制经济适用住房的户型、面积标准，严格审定经济适用住房销售价格，严格控制购买对象，使城市低收入家庭真正得到实惠；四是建立和完善廉租住房制度，合理确定城市住房保障范围，选准开发地块，着手组织建设一定数量的廉租住房。

总之，要积极响应党的十七大精神，在目前西安房地产业发展形势总体良好的背景下，充分利用诸多有利因素，高度重视并认真解决目前存在的问题，这样西安房地产业才能进入到良性循环之中（本文由陕西省教育厅研究计划“西安市中小型高科技企业资本运营现状及发展研究”资助，项目编号：06JK101 作者单位：西安工业大学经济管理学院）

相关链接

我国区域经济发展中流动人口市民化社会保障制度探究
河北省特色产业集群与农村富余劳动力就业的考察
大学城形成及其对区域经济发展的影响
长三角区域城市竞争力指标体系研究
吉林省西部生态农业可持续发展及模式探讨
青岛开发区区域创新网络结点分析
西北少数民族地区经济发展研究
适应江西省人才培养研究
发展河北省农业保险的对策
太原企业创业环境面临现状及问题分析
宏观政策调控下的西安房地产市场问题研究
县域经济工业化发展的优劣势因素对比分析

本网站为集团经济研究杂志社唯一网站，所刊登的集团经济研究各种新闻、信息和各种专题专栏资料，均为集团经济研究版权所有。

地址：北京市朝阳区关东店甲1号106室 邮编：100020 电话/传真：（010）65015547/ 65015546

制作单位：集团经济研究网络中心