

et 网上投稿

et 网上订阅

录用查询

汇款查询

杂志栏目

● 经济研究

● 西部大开发

● 改革探索

● 新观察

● 理论经纬

● 三农问题

● 热门话题

● 企业论坛

● 区域经济

● 财经论坛

● 对外开放和贸易

● 综合论坛

● 经济全球化

● 产业集群研究

● 社会主义劳动理论探讨

● 面向21世纪的中国经济学

论文正文

斩断产业链条 打破行业垄断---用市场机制重新整合房地产业

上传日期: 2008年4月8日 编辑: 现代经济编辑部 点击:308次

李旭辉

(河北省昌黎县龙家店镇人民政府, 河北昌黎 066600)

摘要: 面对高利润的房地产垄断业, 本文从历史成因与深层次的体制方面进行了分析, 并结合我国的实际情况从四大方面进行了理论探讨, 房地产项目规划、设计、施工与销售、物业管理的拆分, 土地提供方式的改革, 特许化式的管理, 多渠道进行住房建设, 实现居者有其屋, 以求改变目前的高房价现状, 推进房地产业的健康发展。

关键词: 房地产业; 准公共产品; 重新整合; 斩断链条

目前, 我国各大城市房价频频上涨, 尽管幅度有所变化, 仍值得我们从深层次探讨。国家宏观调控政策也接连出台, 收效甚微。近几个月, 部分大城市的房价有所下降, 那是“天价”的无奈回归。综合来讲, 我国的房地产市场的房价依旧很高, 其主要原因是房地产行业是垄断行业。我们必须从消除垄断性, 还市场机制的完整着手, 进行深层次的大改革。

房地产业的垄断源于土地的垄断。政府只是采用了招、拍、挂等交易模式, 对其他管理甚微。土地供应方式的垄断必然会产生更多形式的垄断。房地产开发商拿到了土地, 不仅仅负责了项目, 而且还进行规划、设计、施工、销售, 甚至是物业管理。其行业市场的垄断性, 不在乎有多少企业进入, 而是其形成的集体市场意识。为了追逐利润, 房地产开发商捂盘惜售, 哄抬物价, 胡乱炒作。现在的房地产行业垄断不仅仅是影响了市场的健康发展, 而是产生了不可调和的市场矛盾, 甚至是社会矛盾。

房地产市场走到今天, 有其历史原因。在市场经济起步之初, 住房改革并没有惠及大多数人, 加之城市化的推进, 住房需求增加, 而政府在经济适用住房方面的不到位, 激起了房地产业的快速发展。政府在房地产业的发展的同时, 只是收取了土地出让金等费用, 财政上形成了预算外收入。因此, 地方政府便把发展房地产业作为支柱产业大力支持。而房地产业应是服务业, 其产品住房关系国计民生, 理应保持低利润、多选择。

房地产业的高利润率是不争的事实。房地产业的主要产品住房是人人必需品, 可以说是准公共产品。因此, 对房地产业要斩断产业链条, 重新整合。

一、房地产的项目规划、设计、施工与销售、物业管理要拆分。

当前的房地产开发商并不是真正意义上的企业, 它们垄断了住房开发的组织管理功能, 而这些功能本来应该由政府或者至少由政府设立的事业单位来承担, 而房地产开发商以此隐瞒房价成本, 控制房价, 他们做了房地产创意策划和住房销售, 却获得了远比房地产金融、建筑业、房地产服务业等整个产业链加起来大得多的超额利润。房地产的项目规划、设计、施工与销售、物业管理的主体必须是不同的独立企业。目前, 项目的建设与销售同时进行, 其资金运转紧密相连, 金融风险转嫁给银行。我国的银行大部分为国有银行。此种现状, 使得我们在宏观调控时会顾及许多, 很难以市场机制规范管理。一旦国内房地产业崩盘, 整个国家经济就可能发生危机。如20世纪90年代的日本, 房地产一出现问题, 使得整个经济很快进入衰退期, 而且十多年都无法振兴。如果国内房地产业不调整, 也可能孕育更大的金融风险。因此, 在行业产业的链条上, 要加大金融商、风险担保公司的介入, 并以市场来调节利益分配。彻底的改革城市建设开发体制, 恢复建筑企业作为房屋生产者的地位。建议立法规定只有具备房屋建设功能的企业才能从事房地产建设开发。不动产抵押银行、房地产信托投资、房屋销售和租赁经营、物业管理、创意策划等与建筑企业在法律上是平等的, 在房地产业的产业链条上并将有机组合, 均得到自己的合理利润, 以市场平抑最终的房价。

二、改革政府提供土地的方式, 以收取年租替代税费。

目前的招、拍、挂等交易模式要不断完善, 同时加大经济适用房的建设。要处理好土地市场化和土地规划干预相结合的关系, 同时进行大胆尝试新的改革方案, 试用无偿供应方式。所谓无偿供应方式是指无偿划拨土地, 并对住宅小区等各个方面提出要求, 采用竞标方式选取开发商规划、设计、施工; 验收合格后, 在以竞标方式选出销售公司, 同时作出限价等规定。这样, 其间的利润差作为政府的年内财政预算收入, 用于政府公共事业等支出。政府把大部分的利润收为国有, 真正成为市场调控的主要力量。同时要把现有的土地批租制度改为收年租。国家应明确任何全民土地的占用者

都必须向国有资产经营部门缴纳地租，按地价确定年地租率。适时参考城市扩容面积占原面积的比率适当提高地租率，或参考城市人均收入增长率适当提高地租率。原有的土地占用税或占用费等停止缴纳。政府可以向国有资产经营部门收土地资产税。

三、成立房地产业市场管理局，实现准公共产品的特许化管理。

目前的住房问题不是供给规模而是分配，是现有的体制不完善，这是房地产业管理改革的突破口。日常生活中的烟、酒、盐等日常用品都实行特许经营或管理经营，那么房地产业的经营----住房的销售也要实行特别许可。如果土地采用无偿供应方式，那么销售公司必须要加大管理，无论是企业资质、从业人员的条件，还是销售业务等方面均要从严控制。中介等机构则面临新的挑战。从根本上取消了把预售款交给房地产开发商的预售制，而建立起由销售公司销售房屋的预售制度，并从制度和法律上保证房屋建设生产者对商品房屋质量的责任。

四、多渠道进行住房建设，并实行租售并举、以租为主，实现居者有其屋，并加大工程监理力度，确保住房质量。

房地产商开发商品房，政府力推经济适用房，政策允许自主建房、合作建房，同时租售并举、以租为主。我们大家的住房观念有待改变。发达国家和地区租房家庭比例都远远大于我们，我国香港地区为40%、日本38%、法国36%、英国34%、新加坡30%、美国28%。这种状况有利于人口流动，对经济发展、社会进步有积极意义。在我国，目前城市居民中有20%左右的人口应该租住政府廉租房。房地产业的产品住房，其质量问题的重要性大家皆知。如何防止偷工减料、以次充好、工程缩水等不仅仅是工程监理的责任，也是房地产行业从业人员的责任。要加大立法力度，从行业的准入与监管、人员的管理等各方面着手，同时要明确法律义务与法律责任。

当前我国正处在城市化快速发展时期，要把土地批租和以售为主的房地产政策彻底改变，必须痛下决心，进行深层次的改革。只有斩断房地产业的链条，重新整合，才能打破行业垄断，还市场活力，促进房地产业的健康发展。

参考文献：

- [1]顾功耘.经济法.高等教育出版社、上海社会科学院出版社,2000
- [2]席酉民.经济管理基础.高等教育出版社，1998
- [3]刘洪玉.房地产开发经营与管理.中国物价出版社，2001
- [4]J.P.基廷格.确定项目的成本和效益.世界银行经济发展学院项目管理培训班教材之二，1995
- [5]罗龙昌.发展房地产业与优化产业结构.经济管理出版社，2000.
- [6]王勉,唐啸峰.我国房地产投资波动与经济周期的相关性.四川大学学报,2000;(3)
- [7]曹建海.以科学精神研究我国房地产理论和政策

作者简介：李旭辉（1975年-），男，河北省乐亭县人，研究生学历，经济管理专业，研究方向区域经济与宏观调控，现为河北省昌黎县龙家店镇镇长助理。

版权所有：《现代经济》编辑部

E-MAIL:mej@vip.sohu.com 电话：0898---68928581 传真：0898---68919810

地址：海口市龙昆北路24号龙园别墅D1栋 邮编：570105