

黑龙江省房地产的发展与问题

发布时间: 2007-11-13 文章来源: 投稿 文章作者: 孟祥艳

1998年以来,黑龙江省房地产业在全省加快“二次创业”和经济建设步伐的背景下获得了较快发展,表现出良好的态势。从1998年到2002年,黑龙江省房地产开发投资增幅分别为29.8%、39.6%、27%、41.3%和-0.8%,年平均增幅比全国高6.4个百分点。投资是省经济增长的最主要因素,但1998年后省固定资产投资曾一度出现增长乏力的迹象。而房地产开发投资的快速增长则为固定资产投资增长提供了新的动力,它在整个国民经济中的地位逐步上升。

一、黑龙江省房地产业的整体发展状况

第一,房地产开发企业发展迅速,经济实力显著增强。国家推出发展房地产业的诸多政策给房地产业提供了强有力的支持。因此在相对较高的预期收益吸引下,黑龙江省房地产开发公司发展迅速。至2002年末,黑龙江省共有房地产企业606家,比1997年增长近1.1倍,年均增长16%;从业人员2.5万人,比1997年增长近4成,年均增长7%。房地产开发经营企业数量的增长直接引起了整个行业经济实力的壮大。2002年房地产开发企业的实收资本为111.5亿元,资产总额达到471.5亿元,净资产120.4亿元,与1997年相比,分别增长了2倍、1.8倍和3.4倍,年均增长各自为24.6%、22.9%和34.5%。这为推进黑龙江省房地产业的繁荣创造了必要的经济基础。

第二,房地产开发投资高速增长。1998-2002年,黑龙江省房地产开发投资规模保持了持续的增长,全省累计完成房地产开发投资537.7亿元,年均增长26.4%。特别是仅2002年全省在建房地产开发项目计划总投资就达354.3亿元,比1997年增长1.9倍,年均增长23.7%。2003年全省完成房地产开发投资163.1亿元,同比增长11.9%,其中主要包括商品住宅投资88.6亿元,比上年增长14.9%;办公楼投资6.3亿元,同比下降16.8%;商业营业用房投资34.4亿元,同比增长23.3%。

第三,商品房价格有明显上升趋势。1998-2002年,全省商品房销售保持了强劲势头。五年内全省共销售商品房屋2440.3万平方米,年均增长27%;销售额419亿元,年均增长32%。其中商品住宅销售额317.1亿元,年均增长31.8%;个人商品房销售额289.3亿元,年均增长42.5%。销量的又进一步影响了房价,2002年全省商品房平均销售价格达到1819元/平方米,比1997年上涨了20.7%,年均增长3.8%;商品住宅平均价格达到1591元/平方米,比1997年上涨了17.9%,年均增长3.2%,均高于同期黑龙江省居民消费价格总指数的平均上涨速度。

第四,非国有企业成为房地产业的主导。1997年末黑龙江省从事房地产开发经营活动的非国有企业仅为135家,实收资本为20.2亿元,资产总额78.5亿元,净资产19.5亿元;而2002年非国有企业达到464家,实收资本为95亿元,资产总额364.2亿元,净资产107亿元。2002年,非国有房地产开发企业完成投资占全部房地产开发投资的比重达到83.6%,比1997年的39.1%高出44.5个百分点。因此可以说,非国有房地产企业的发展已使房地产业形成了多种经济成分共同发展的格局,并成为黑龙江省房地产业的最重要组成部分。

第五,是全省国民经济增长不可替代的拉动力量。1998-2002年,房地产开发投资平均每年拉动全省投资增长2.8个百分点,其平均增速比同期省内固定资产投资的平均增速高16.3个百分点,占当年全省固定资产投资的比重大幅提高,由1997年的6.8%提高到13.4%。这五年间黑龙江省房地产业累计创造

增加值439.3亿元，占第三产业增加值的比重由1997年的5.9%提高到2002年的9.2%。

此外，房地产业还直接或间接地拉动着全省建筑、建材、交通、金融等相关产业，与住宅消费相关的消费生产。因此延长链条的房地产业更加成为全省的先导性、支柱性产业。

二、黑龙江省房地产业的突出成绩

第一，有较大幅度增长的开发施工面积。2001年全省在房的房屋建筑施工面积为3336.5万平方米，比1998年增长1.36倍，年均增长12%；2002年末，该施工面积虽略有下降（为3325.9万平方米），仍为1998年的1.3倍。房地产开发企业建成的住宅面积占当年全省城镇住宅竣工面积（不含城镇和工矿区私人建房）的比重由1997年的40%提高到2002年的56.6%。

第二，房地产业的发展使城镇居民的居住条件明显改善。1998年到2002年，全省城镇共建成各类房屋12743.1万平方米，其中房地产开发企业建成房屋3664万平方米，建成住宅33.5万套（2919.3万平方米），年均增长17.1%，全省城镇人口平均增加1.45平方米/人。而住宅的不断建设更加激发了个人购买房屋的热情。五年来商品住宅销售2050.8万平方米，年均增长27.7%；个人作为购房主体，共购买商品住宅1908.2万m²，年均增长36.9%。由此，城镇人均居住面积年均增长3.5%，居民的居住条件得到很大改善。

第三，房地产交易市场日趋活跃。2003年全省各类房屋交易总量约为2180万平方米（其中增量房屋交易1100万平方米，存量房屋交易1080万平方米），与上年相比分别增长了7.8%（7.2%、8%）；交易总额约271.8亿元（其中增量交易额161亿元，存量交易额110.8亿元），同比分别增长24.9%（24.8%、23.5%）；已购公房和经济适用住房累计上市交易面积177.57万平方米，交易额累计达26.28亿元；房地产交易契税收入达到5亿元，比上一年增近2亿元。

三、黑龙江省房地产业发展存在的问题

尽管黑龙江省房地产业的发展状况总体上是非常良好的，但我们还要清楚地认识到，作为经济发展滞后的省份，房地产业整体在全国亦处于落后地位。同时，实践中新问题的不断出现，黑龙江省房地产业在某些方面与本省经济、社会发展不相适应的弊端也逐渐暴露出来。

第一，土地供应的计划性不强，土地资源效应发挥不充分。土地是房地产业的最重要资源之一。但政府很容易受利益驱动，在供应建设用地中把关不严。黑龙江省也存在对土地供应缺乏有效管理和调控的问题，土地供应量超标致使房地产投资增幅过大。同时个别地区脱离了经济发展的水平和实际需要，许多工程通过过量占用供应土地和扩大房地产规模平衡资金，导致房地产开发无序扩张。最突出的表现为开发区的土地滥用。设立开发区，出发点就是为了招商引资、促进经济的发展，以综合开发的方式建设新的城市区，也正是房地产业所能取得的成效。从市、县的小范围看，建立一个开发区有引进资金的可能；但从黑龙江省整体范围看，一些开发区根本没有经过详细地可行性论证，就盲目“圈地”，甚至超过审批规模，摊子铺得过大，占用耕地过多，结果却没有资金来开发。在严格整顿开发区的行动中，黑龙江省已有54个空壳开发区需要撤销，总占地8000多公顷。一些地区在投资条件相对较差的情况下，降低了土地使用权出让价格，可能吸引一些投资项目，但很多的投资者不是真正开办实业，而是只盖些简易低层厂房占地，其实真正的目的是等待地价上涨。这些园区的圈占不仅浪费了宝贵的土地资源，严重抑制了土地应有效益的发挥，还会使开发企业通过收购兼并将获得的土地投放市场，导致房地产用地供应的混乱，甚至引发负面社会问题。

第二，商品房空置面积增加，房地产市场结构性矛盾比较突出。1998年以来，黑龙江省商品房空置面积以年均24.8%的速度增长。到2002年末，空置面积达到650.2万m²，其中空置一年以上的为229.6万m²。在全部空置商品房中，住宅空置453万m²，其中经济适用房空置164万m²；办公楼空置20.2万m²，商业营业用房空置74万m²。初步估算，仅空置一年以上的商品房占压的资金就超过了30亿元。在黑龙江省房地产市场中，主要的问题还表现在高档商品房积压较多，而经济适用房供不应求，房地产产品结构难以适应多数群众的要求。有的开发企业为追求高额利润，在对商品房市场缺乏预测情况下，盲目上大户型、高层、高档项目，超过了居民的支付能力，造成高档商品房积压较多的状况。但在2002年，由于对经济适用房建设中出现的问题缺乏正确的认识和处理，还曾一度停止审批经济适用房建设项目，令黑龙江省供房结构中的矛盾更加突出。据有关部门测算，黑龙江省房价收入比（住宅平均销售价与家庭平均年收入的比值）达到8:1，在全国居第9位，2002年黑龙江省商品住宅的平均售价在全国居13位，高于

城镇居民可支配收入的位次。较高的房价，在一定程度上抑制了居民对商品房现实需求的增长，是黑龙江省商品房出现结构性过剩的原因之一。商品房价格上涨较快，中低收入家庭难以入市买房，对其改善居住条件造成一定的负面影响。

第三，房地产企业的市场竞争力还需进一步强化。黑龙江省房地产开发经营企业数量不少，但是大多数是规模小、开发能力与技术力量薄弱，所能承建的项目层次低。这种细碎经营致使行业整体的集中度低，开发成本费用大，开发效益不高。尤其省内的许多重大工程都有外省著名的企业进驻，这也暴露出黑龙江省企业在自身实力上的缺陷。市场核心竞争力的缺乏将使黑龙江省房地产业难以形成集团化、规模化经营，更加难以占有省外市场份额和进入国外开发市场。同时，开发商的整体素质还有待提高。开发企业的诚信理念、道德规范等基本方面直接关系到黑龙江省房地产业的发展。但严重违法违规、拖欠民工工资等现象时常发生，影响着黑龙江省房地产业的市场形象与行业发展的健康氛围，进而不利于其综合素质的提高，甚至丧失仅有的市场竞争力。因此黑龙江省房地产业的社会诚信体系及监督体系还需亟待完善。

第四，房地产业投资增长速度过快且有待于科学地理论指导。当前我国房地产市场的主要问题之一就是房地产投资增长过快。1998年至2002年，我国房地产投资平均增速22%，而黑龙江省年均增长为23.7%，比全国平均水平还要高出1.7个百分点。在全国投资加快的趋势下，黑龙江省的增速显然更快。虽然黑龙江省经济形势出现好转，伴随一定程度的投资向房地产开发倾斜是可行的，但急速、过分向房地产业倾斜，就会造成资金运作秩序的混乱。大量资金涌向房地产业，还直接拉动原材料、建筑材料等价格上涨，扩大了固定资产投资规模，在一定程度上也影响了全省资金在各产业之间的平衡。

黑龙江省房地产业投资结构主要由三部分组成：一是房地产企业的自有资金；二是通过按揭形式从银行获得的贷款；三是通过“卖楼花”的方式，把消费者的钱提前使用到投资市场。这些资金除了少部分是企业自有资金外，其余大部分是靠集资、向银行贷款和收取预售款来弥补。由于资金的控制者和使用者都是房地产开发商，就使房地产商具有投资商、开发商的双重身份。这种情况，使它在房地产开发过程中，选择承建商、监理公司、销售商、物业公司带有明确的“回报目的”。资金在这种低水平运作中，追求的是短期的高回报，而没有在科学地指导下进行合理投资，使得投资者难以进行市场研究和投资决策。反应到房地产市场中，表现为缺乏市场经济条件下进行房地产投资所必需的高度透明的市场信息系统，各地的土地区位条件、投资的适宜程度等关键信息掌握不充分，对普通中、低档住宅的建设不能满足人们居住水平的需要，相反“高地价、高造价、高售价”为特征的高级住宅的兴建却带动了普通中低档住宅的价格上涨，这对正在推行的住房制度改革和投资方向引导极为不利，房地产业的表面兴旺与广大群众盼房及购房无力形成强烈的反差；反应到房地产业的产业链中，造成的直接后果是各环节责、权、利不明，进而引发出房地产业发展中新技术、新材料、新工艺和新设计思想难采用，建筑质量难保证，管理难到位等一系列问题。

第五，房地产市场秩序亟待整顿和规范。近年来，黑龙江省在整顿和规范房地产市场秩序方面做了大量的工作，也取得了一定成绩。但目前仍然存在着一些不容忽视的问题，如在房地产开发建设、交易、物业管理等各项环节中，违法违规开发、无证开发和挂靠开发；土地非法出让乃至炒卖土地；要求施工单位垫款施工以转嫁资金不足的负担；开发商销售行为不规范、合同欺诈、商品房质量低劣、面积短缺、虚假违规的房地产广告误导欺骗消费者使消费者权益受到损害；违法中介等等问题时有发生。这些问题严重影响黑龙江省房地产业的持续健康发展和社会稳定，不断加大房地产市场的整顿和规范力度已是刻不容缓。在2003年8月全省开展的房地产市场秩序大检查中，有60多家违法违规的企业受到查处，其中最为严重的是拖欠工资并殴打民工的恶性事件。然而实际中的问题却远不只是这些企业造成的，政府及有关部门虽然也采取了一些措施，但力度尚需加强，必须依靠严格的规范才能对净化黑龙江省房地产市场起到积极推动作用。

第六，房地产中介服务业远不能满足房地产业迅速发展的需要。黑龙江省房地产中介服务机构作为房地产交易的经纪人和中间人，在联络交易双方、介绍房地产市场行情、协调买卖双方的条件等方面发挥着重要的纽带作用，并促成了房地产二级市场的形成。但目前黑龙江省房地产中介服务并没有建立起真正意义上的中介体系，还面临诸多问题。一是中介服务机构咨询服务内容过于狭窄。大多只从事普通的服务项目，主要是代理交易、租赁等，而咨询、评估等代理业务涉及很少，开展业务的也只限于较低的水平。二是中介服务法规和制度不完善。“黑中介”的现象屡禁不止，借用“房地产”的作用损害消费者利益的现象十分普遍，严重干扰了房地产中介的正常秩序。三是人才短缺。由于经过正规房地产中介及相关专业学习的人才少，加之从业人员很少经过正规、系统地培训，造成了人员素质良莠不齐，也不利于黑龙江省中介服务业的规范。这些问题不仅关系到黑龙江省房地产中介服务业的内部建设，而且

影响到房地产行业整体的健康发展。

第七，房地产市场的法规制度还不健全。黑龙江省房地产市场的法规制度还不健全。特别是二、三级房地产市场的有关交易法规尚未完善，已有法规执行不严，交易手续不齐全，产权登记不严格、非法交易、偷漏税费、倒买倒卖等行为经常发生。近几年，在黑龙江省房地产市场出现了“温州炒房团”，他们筹措资金以低价购进商品房后再高价售出。这不仅使本应归政府收取的利润流向了“炒家”，而且使相当部分的土地和房屋在“炒家”手中转圈，形不成最终消费，造成价格背离实际供求的非正常上涨，严重妨碍了房地产市场的正常运转。

上述的种种弊端，是黑龙江省房地产业发展中不可避免的问题，也是黑龙江省社会经济发展过程中诸多不合理因素相互作用的客观反映。因此，正视这些问题，有助于黑龙江省房地产业的逐步成熟，更是对黑龙江省房地产业的发展前景做出科学分析与判断的前提条件。

总之，在经历了90年代初至1998年之前的起步阶段后，是黑龙江省房地产业的快速发展时期。这正是一个支柱性产业本身必经的发展过程，该时期的积累和调整将为黑龙江省房地产业走向健康持续发展轨道提供了保障，进而为房地产业与全省经济建设的同步进展创造条件。

参考文献

- [1] 《项目融资管理——关于房地产项目开发估价与融资的真实》[美]科利尔著 机械工业出版社 2004年版
- [2] 《发展蓝皮书》（1998年——2003年）黑龙江省教育出版社
- [3] 《开发与经营》高晓晖 上海财经大学出版社

作者简介：孟祥艳（1979-）黑龙江省桦南县人，黑龙江省社会科学政治所，助理研究员。

联系方式：fcmh1979@163.com

编辑员：china028

凡转载本站文章请注明：转自“学说连线”<http://www.xslx.com>

[【评论】](#) [【打印】](#) [【大 中 小】](#) [【关闭】](#) [【顶部】](#)

相关文章

- 房地产市场中政府行为的反思
- 两只看得见的手的搏弈——试析我国房地产价格的飞涨
- 房地产投资全球化新特点及中国挑战
- 从开发商牙缝中的冷笑到建设部意见函的短命
- 2007年中国宏观经济政策暨城市房地产调控研究报告

发表评论： 昵称： Email：

发表内容：

※ 您要为您所发的言论的后果负责，故请各位遵纪守法并注意语言文明。

-感谢访问，如果您觉得该文章涉及版权问题，请联系我们！

