

2003年我国房地产市场如何发展

作者: 发布时间: 2004-7-3 16:06:45

在新的一年里我国的房地产市场会如何发展?对此有关专家有着不同的看法。今年召开的全国住宅与房地产工作会议提出,2003年住宅与房地产业工作的基本思路是:深化改革,立足发展,加强房地产市场的宏观调控,整顿和规范市场秩序,促进房地产业健康、协调发展;开放搞活二级市场,推进住房分配货币化,全面落实住房公积金制度,改进物业管理,进一步培育住房消费;发展经济适用住房,健全廉租住房制度,加大面向中低收入家庭的住房供应,妥善解决最低收入家庭住房问题。对此,中国房地产协会副会长顾云昌日前在参加由国务院发展研究中心产业经济研究部和东北证券有限责任公司联合举办的“中国产业发展论坛”上表示,2003年将会成为中国房地产市场的第六个黄金年,而且,从现在到全面实现小康社会的二十年,也将是中国房地产业和房地产市场兴旺的二十年。顾云昌说,在所有的因素中,最关键的还是住房制度的改革,释放了目前住房消费的能量。他认为,2003年房地产不会步入低谷,还能保持第六个黄金年,向上的走势不会变。顾云昌对目前房地产市场的判断就是:形势大好,但是问题也不少。从市场供应总量来看,投资竣工增长速度和销售增长速度基本是相当的。房价基本上也是稳中有升,另外,消费者、供应者和中间商也都不断成熟。所以,他认为,总体是健康理性的,但局部有过热迹象,个别城市出现了地产泡沫。顾云昌不仅看好2003年的中国房地产市场,而且认为,从现在到全面实现小康社会的二十年,将是中国房地产业和房地产市场兴旺的二十年。他的理由是,首先今年是换届年,新一届政府不可能将房地产市场打压下去,增长的指标还会继续保持。另外,整个宏观经济还处在上升的发展势头。顾云昌说,中国现在的住房消费主要有三股力量在推动:一是主动买房。今后20年仍然是中国房地产增量的增加期。长期福利住房使得目前我国城镇居民住房消费只占总支出的10%,农村居民是15%,而国际上最合理的住房消费比例为20%-30%,消费潜力还很大。二是被动买房。中国正处在一个大兴土木的建筑年代,大量旧城改造拆迁必然带动被动消费,这个力量也不可低估。三是自动买房。中央提出的下一步战略中,最重要的一点就是加快城镇化。顾云昌认为,中国房地产业正面临难得的历史机遇,但他同时强调,今年中国房地产市场也面临着加速结构调整、关注产品升级、整顿规范秩序和谨防过热、泡沫的四大任务。建设部总经济师、住宅与房地产业司司长谢家瑾说,经过近几年的改革与发展,我国住宅与房地产业的发展机制发生了根本性转变,个人已成为市场消费主体,规范市场行为、改善住房消费环境已成为广大居民的迫切要求,为了从根本上有效遏制违规行为,必须进一步加大整顿和规范房地产市场秩序的力度。同时,在全面落实住房公积金管理的各项制度、推进住房分配货币化、完善最低收入家庭住房保障制度、规范物业管理等方面,任务很重,要进一步加大工作力度。2003年,我国住宅建设将发展以经济适用住房为重点的住房供应体系,多渠道解决中低收入家庭的住房问题。要进一步加快危旧房屋改造。危旧房屋较多、面积较大的城市,争取建立危旧房屋改造基金;对列入政府计划的危旧房改造项目要在土地供应、税费方面给予优惠;鼓励通过房改带危改、成立住宅合作社等方式推进危旧房屋的改造。要加强城镇最低收入家庭廉租住房建设。各地要不断完善申请、审批、公示、轮候、退出机制,使有关政策真正落到最低收入者身上。同时,规范发展集资合作建房。继续鼓励有自用土地的困难企业、独立工矿区在符合土地利用总体规划 and 单位发展计划的前提下,组织职工集资合作建房,所建住房按建造成本价向本单位职工出售。谢家瑾说,对房地产市场的宏观调控将是今年的重要任务之一。其主要措施是,建立房地产市场预警预报和信息披露制度,2003年上半年,建设部将完成房地产预警系统体系研究,并在5至6个城市试运行;年底前,在35个大中城市和部分有代表性的城市推广使用。各地要以预警体系建设为契机,建立健全房地产市场信息披露制度,将当地房地产市场信息及时向社会公示,引导房地产开发企业理性投资,引导住房消费者理性消费。建立部际联席会议制度,定期分析全国房地产市场形势。建设部已会同国土资源部、财政部、中国人民银行、国家经贸委、国家税务总局、国家统计局建立了全国房地产市场宏观调控部际联席会议制度,加强对重点地区市场运行状况的监测和调控工作的指导。谢家瑾强调,要加强房地产开发项目管理。各地要认真分析市场需求,合理控制新开工项目。空置量较大和上升过快的地区,要从严控制增量土地供应和存量土地开发,控制新建高级公寓、别墅、高档娱乐设施等项目。建设部将会同国家统计局修订空置统计指标,完善空置统计制度,以更好地反映市场态势,为各级政府宏观决策提供科学依据。还有专家认为:一般以五、六年为一个发展周期的房地产业,走到了2003这个第六年,就意味着这轮周期的结束,房地产即将步入低谷。《中国行业景气分析报告》提出房地产景气面临中期调整。该报告分为五大部分内容:第一部分是2002年中国房地产行业景气特点分析;第二部分是区域性房地产泡沫已经出现;第三部分是2003年房地产景气趋势预测;第四部分是以间接调控促进房地产“软着陆”;第五部分是业界及17例图表索引。报告认为,2002年是房地产景气中期调整的转折年,房地产投资将由前期的超高速增长向中速增长回落,景气面临中期调整。这主要是受需求增长减退和各种刺激效应递减的影响。商品房积压持续增加,是2001年末以来房地产业发展的一个最值得注意的问题,这一情况显示,房地产降温并不是短期的,至少具有中期调整的特征。报告指出,2003年房地产投资增长可能回落到15%左右,而住宅投资增长放慢将更为明显,估计增长16%—18%。从地区房地产投资增长格局看,东部地区增幅回落总体将大于中西部,2002年1—11月,东部地区房地产投资增长率为28.2%,2003年东部可能降一半左右;中西部地区房地产投资增长可能略高于东部,估计增长20%左右。商品房结构不合理的矛盾将突出,即高档商品房购买力将明显不足,商品住宅积压加重;中低档商品房购买力相对较强,但供给却相对不足,而且价格却明显偏高;房价将小幅回落,2004年降幅可能更大,与投资 and 消费增长回落不同,房地产企业效益降幅可能较小,或不一定下降;机会存在于住房郊区化中,许多大城市住房郊区化将会有所加快,继续成为新的亮点,并与汽车消费继续保持较快增长相呼应。报告指出,目前我国区域性房地产泡沫已经出现。伴随房地产投资和消费的持续高增长,房价持续大幅攀升,并越来越远离它的实际价值和大大超过消费者的承受能力。也可以把房地产价格的非理性上涨看成是房地产业的恶性通货膨胀。报告明确提出了房地产泡沫问题的严重性,对房地产发展提出预警。近几年房地产过热的消极作用也正

在逐步显现，

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载务经授权并请刊出本网站名

版权所有：中国社会科学院人口与劳动经济研究所

您是第位访客