

您的位置: 首页 - 财经动态

借鉴国际经验 促进我国房地产市场健康发展

作者: 方明 发布时间: 2004-11-12 11:51:47

国家统计局最新统计快报显示, 1月至8月, 全国商品房平均销售价格为2749元/平方米, 同比提高13.5%。今年二季度, 中国房屋销售价格比去年同期上涨10.4%, 土地交易价格则上涨了11.5%。国家发改委、国家统计局调查显示, 全国有8个城市房屋销售价格第二季度同比涨幅超过10个百分点。全国城镇的“房价收入比率”较高, 上海地区约为20, 北京为16, 深圳为12。我国以大城市为核心的房地产价格上涨过快, 尤其是经济较发达的东部地区房地产价格较高且上涨幅度较快, 形成了以大城市为核心的房地产过热现象。

中国的房地产金融业也具有典型的发展中国家的特征, 即对于房地产开发商和购买者进行双向大规模借贷。这会推动“泡沫”的产生, 并在“泡沫”破裂时使银行坏账大幅上升。一方面, 银行贷款大量投入房地产开发和土地开发之中。每年6000多亿元的房地产开发投资中, 约有61%的资金来自银行信贷。2004年1至6月, 商业性房地产贷款余额达到了2.1万亿元人民币, 同比增长36.1%。另一方面, 银行又向房地产购买者提供大量的按揭贷款。根据中国人民银行统计, 2003年个人住房贷款余额为11779.74亿元, 占GDP的比重达10%, 占个人消费贷款总额的75%以上。

从房地产“泡沫”历史和目前房地产全球普遍过热的现象与治理来看, 可以有如下结论: 第一, 房地产的发展对于经济发展十分重要, 房地产“泡沫”破裂的危害甚至要远高于股市“泡沫”破裂的危害, 应该有意识地限制房地产“泡沫”的产生和膨胀; 第二, 稳定增长的经济环境和不断提高收入是防止房地产破裂的重要外部条件, 经济危机往往导致房地产“泡沫”破裂, 保持自身经济稳定增长, 并有效地防止外部风险, 对于保证房地产业的健康发展十分重要; 第三, 过去大多数房地产“泡沫”的破裂, 直接被货币政策快速收紧所触发, 要尽可能避免一下子采用过度紧缩的货币政策, 央行可以根据情况逐步小幅升息, 并加强对消费者债务管理的教育; 第四, 有限的土地资源往往成为抬高房价上涨的重要因素, 对土地的有效管理十分重要, 应该建立城市的土地储备制度, 对土地的使用要有长远规划, 并公开拍卖建筑用地; 第五, 银行资金过度流入房地产和股市, 会推动房地产“泡沫”的膨胀, 房地产和股市“泡沫”的共同破裂会产生大量的不良资产, 对经济的危害也很大, 应该禁止银行资金流入股市; 第六, 住房按揭贷款和相应衍生金融工具的过度发展, 加上低利率的政策环境, 也可能产生房地产“泡沫”, 货币政策制定者应该增加对发展中的按揭市场基本结构的关注, 并提高借贷条件, 加强对经营家庭债务相关的金融实体的监管(包括改革其破产法和会计标准, 评估按揭债务抵押品的范围和质量, 改善按揭合约的信息披露情况), 以保证其健康运行; 等等。

考虑到中国房地产业的特殊性, 结合国际经验, 建议: 第一, 对于中国房地产未来5至10年的需求和供给总量和结构要进行整体的把握, 并提出恰当的解决现有供给不足和供给的结构性问题, 以及控制房地产金融业的风险, 弥补其不足; 第二, 统计已有房地产(新建和成屋)的详细信息, 并根据居民收入情况调整房地产开发商的房屋建造结构, 增加经济适用房的建造, 保证一定收入水平的居民能买得起或租得起房; 第三, 大力发展房地产金融业, 加强对房地产按揭贷款的风险控制, 控制投资性购房, 尤其是通过按揭贷款进行的投机性购房, 并要加强房地产商通过按揭贷款的回收进行再开发的能力, 但同时要注意控制房地产金融业可能会带来房地产“泡沫”的负面影响; 第四, 必要时加息以控制对房地产按揭贷款的过分需求。但建议目前不必急于加息, 因为中国房地产开发商开发性贷款是购房者按揭贷款的两倍左右, 加息可能会使本已紧缺的房地产供应链条出现脱节的情况。

资料来源: 方明: 借鉴国际经验结合中国特色促进我国房地产市场健康发展、金融时报、2004年10月12日

周小和摘编

孟晔上传

文章出处: 金融时报

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

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