

您的位置: 首页 - 财经动态

如何抑制房地产市场发展过热

作者: 发布时间: 2004-7-4 14:38:15

近日, 中国人民银行发布的2004年第一季度货币执行报告显示, 我国今年第一季度固定资产投资增长过快, 尤其是房地产项目的开发投资增长高达41%。报告认为, 固定资产投资增长过快, 加大了通货膨胀压力, 增大了经济运行的潜在风险, 会对经济和社会发展造成十分不利的影响, 必须采取措施坚决遏制过度投资。

据国土资源部调查, 截至去年, 国家土地储备170万亩, 但囤积在开发商手中的没有开发的就有70万亩。建设部仇保兴副部长表示: 开发商大量囤积土地, 能够以非常低的投入获得高额利润, 这种现象对改善百姓生活、平抑房价非常不利。从《土地法》的角度来说, 囤积土地两年内没开发就应该予以没收。我国将通过出台土地规划许可证有效期等方式打击开发商囤积土地, 缓解土地供应紧张的矛盾。房价每年上涨3%是比较理想的目标。我国在高速发展过程中房价很难下降, 而且房价大起大落也是不正常的。我们的理想目标是把房价控制在每年上涨3%左右, 使老百姓买房与银行利率相比不会亏本, 这样的房地产市场才是比较健康的。

中国土木工程协会会长、原建设部副部长谭庆琏说, 衡量房地产业是否持续健康发展, 标志是是否实现多数家庭购买和承租普通商品房。谭庆琏说, 中国有80%的普通老百姓, 现在房价与人们的收入不成比例。在国外, 房价一般是家庭收入的5倍, 而在我们很多城市, 房价却是家庭收入的10倍乃至20倍。原因是多方面的: 城市化进程加快, 大量外地人涌入中心城市; 城市人收入水平的提高, 对住房具有新的需求; 以及当前房地产市场结构不均衡, 高档房多, 而普通商品房、经济适用房少, 百姓选择余地小等, 都促成了房价的上涨。他特别提到, 一些地区房地产投资增长过快, 土地批租的价格越来越高, 甚至失去理性, 也导致房价太高。他认为, 对商业地产、别墅用地应提高地价, 对普通商品房则应降低地价, 老百姓就能买得起房了。

著名经济学家、北京大学经济学院教授萧灼基说, 目前, 我国城镇居民人均建筑面积23平方米, 平均每户3.5人, 每户建筑面积为80—100平方米, 城镇居民住房平均价格为2500元/平方米, 也就是说, 买房需要20—25万元。去年城镇居民人均可支配收入为8472元, 一个家庭的可支配收入不到3万元, 算下来, 一个家庭要买一套住房至少需要8—12年。他说, 从1998年至2002年, GDP、居民收入、房产投资的平均增长率分别为7.7%、8.6%和17%, 房产投资增长比GDP增长和居民收入增长高出1倍左右, 这种情况是基本正常的。不过, 这两年的情况却有些特殊。2003年全国房产投资增长40%, 今年一季度房产投资增长41%, 大大快于经济增长和居民收入的增长, 这是潜在消费能力释放的一种表现。今后, 不可能再持续这样的高增长。像今年一季度房产投资尽管增长了41%, 但从3月份的统计数据看, 房产投资增长只是27%, 开始呈现回落迹象。他认为, 房地产的发展速度不是越快越好, 也不是越慢越好, 而是要和经济发展、居民收入相适应。房产投资增长率如果保持在15%—20%, 是GDP增长率和居民收入增长率的1倍左右, 在最近的10年内是合适的。他说, 目前商品房70年的土地使用费是一次付清的, 在房价中占的比重很大, 开发商负担重, 购房者负担重。他提出, 如果改为按年收取地租的方式, 不仅能减轻开发商、购房者负担, 也能促进政府财政收入持续、稳定增长。降低房价, 需要多方的共同努力, 仅靠开发商或政府都是不行的。

仇保兴指出, 调控房地产市场需要经营、土地、法规、规划四个方面协调配合, 目前我国正在朝这方面努力。城乡规划对房地产的调控主要体现在土地总量的控制、空间布局的控制、时间的控制、建立非常严格的城市规划程序等方面。除此之外, 加强城乡规划和土地宏观调控来保证房地产业的健康发展还有三项基础性工作: 首先, 房地产规划调控和金融调控应该联动。其次, 应该建立房地产的观察和监督体系以及预警系统。目前, 我国已向四川省派驻城乡规划监督员, 北京、上海等地已建立房地产预警预报制度。再次, 要建立法律保障体系。这样才能使房地产市场比较健康的发展。

文章出处: 市场报, 新京报

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

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