

理性思维下的房地产企业与宏观调控政策

2011-08-08 17:47:46

于斌

(山西省大同市住宅修建公司, 山西 大同 037000)

摘要: 针对房地产企业目前存在的问题, 近年来, 国家出台了一系列的宏观调控政策。在市场背景的基础上正确的看待房地产企业宏观调控, 应合理并理性的应变宏观调控与房地产企业的发展。介于房地产的价格涨幅远远高于其他各类物价涨幅指数, 稳定房价已经成为了当前人们关注的重中之重。

关键词: 房地产企业 宏观调控 发展

针对房地产领域越来越突出的问题, 2003年下半年, 央行公布了《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》, 并将固定资产投资项目的基本资金调整提高到35%, 同时国资办提出了半年内严禁农地转征的通知, 房价的上涨同样也已经超出了居民收入, 国民经济的增长速度, 连续的宏观政策不但没有使房价回落, 更加没有遏制住地产价格的上升。为了能使房地产行业可持续发展, 政府重拳出击, 已控制信贷和控制土地, 直击整个房地产业的软肋, 房地产业必须在调控中不断完善自己本身。

一、房价成为调控的根本

(1) 无论在发展中国家及其地区还是在发达国家地区, 对住房市场的进行合理调控是解决居民住房问题必不可缺的措施, 住房价格是围绕住房市场的健康而定的, 也是住房市场的核心。

(2) 在房地产建设的过程中, 开发建设偏低价位经济适用房来满足, 一些低收入的家庭也是非常必要的, 我国高收入的家庭在人群中的比例其实很小大概10%左右, 而中低收入人群才是主题, 然尔恰恰相反在我国的房产市场中, 高档花园别墅、高档小区、豪华别墅过多, 中档以及低档房屋短缺, 更别说动迁用房的短缺, 因此造成了住房平均价格的飞速上涨。

(3) 如何对其进行调控, 更重要的是调控目标是什么, 最关键的问题所在。怎样在调控不能奏效的情况下, 是否考虑动用行政调控的制约。

(4) 稳定房地产的价格是这次地产调控的核心。

(5) 稳定房地产的价格不是一味的降低房产的价格。

(6) 住房条件的优越主要体现在人文环境提升的一个标准, 房屋本身的及其区位是一个整体, 离开了区位去谈房屋的价格是没有什么根本意义的。所以从某些程度上来说, 房价是没有可比性的, 并且随着近年来的住房成本上调的, 也造成了房价上涨的另一诱因。所以, 以供求关系而言, 房价绝对不会低于住房的成本价。

二、正确面对宏观调控的市场大背景

(1) 房地产的升温直接引发房地产价格的上涨过快, 投资过热等问题, 多数地区基本还是呈现持续健康的发展态势。

(2) 房地产业中的贷款过多。房地产业融资单一, 并且过于的依赖银行贷款。银行一般都采用实物抵押, 这样的贷款一般都是非常安全的, 因此增加了贷款额度, 在此类情况下, 银行贷款中的余额大概在30%以上就都会流向房地产领域。房价的上涨直接会导致金融风险的增加, 甚至造成金融风暴。近些年来, 居民们收入增加, 但是投资渠道确很少, 为了让投资风险降低, 很多人都选择了房地产市场, 导致房地产市场虚假繁荣。

由于投资力量和竣工工程面积的增加, 同期商品房屋增长明显高于销售的增长, 造成空置, 闲置, 面积大幅度增加, 已经突破了我国空置房屋的警戒线。

房地产盲目的圈地, 开发商对房地产业的发展充满了期望和希望, 于是乎一个征地运动, 在各地掀起了不小的波澜, 房地产投资客陡然曾。

(3) 如何正确看待房地产业的利润。如果房地产市场处于平衡状态的话, 房地产的资金利润率跟一般的社会平均利润率等同。更重要的是房地产也的投资力度大, 周期也比较长, 环节也较为繁琐, 风险相当高, 在正常的操作过程中, 房地产行业的利润高点也是正常的。但是他终究要受到社会平均利润

率的严格制约。

房地产暴利期基本已经过去了，平均利润时代已经到来，根据自身的情况来考虑资金的流向，从企业自身来认真的对市场进行研究，给出一个详细的定位，正确的锁定目标，合理的安排投资规模，让自己的投资合理化，规模化，理性化，在当前的房地产市场中不可盲目做大，这些都是应对调控政策的策略，认真针对接受政府的指导，看清市场导向，适应中低档人群，多开发一些中低价位的住房。

三、如何宏观地使房地产企业的和谐发展

(1) 如今的房地产市场发展已经充分表明，公共政策逐步与市场供应伙同需求因素之外的另一个重要因素，政府的管制新开项目，要求对城市改造，环境的保护，土地的开发和利用的多方面影响，尽量对低收入阶层提供住房的安全保障，对城市基层建设发展承担非常关键的作用。

(2) 无论是银行对贷款提升利率，还是提高消费住房贷款利率的提升，都是针对住房需求的，住房的价格是供需关系产生的结果。调高房价要高度关注地产市场在供求中的变化，尤其要注意房价的变化，包括房屋预售的价格，二手房交易价格跟租金之间的变化，很多国家的房价过高就是因为偏离租金与房介的过度偏离。我过在一些地方也成立一系列的租售在内的用来监控预警指标。及时准确的对外发布供求信息，以实现供求的基本平衡，使之供求合理化，避免让房价进入涨价，涨价的恶性循环中，银行也可以按照不同的购房需求来实行不同的贷款利率。

(3) 创新产品，加强服务。个人需求跟单位需求都是由个人条件和经济状况来定的，对房地产宅具的需求层次有很大的不同，也跟人们生活水平提高，消费观念的改变有一定关系，因此要想适应不同层次人群的需求，就要房地产企业不断的推出新的产品，新的创意，新形态，新观念不同层次的房产来满足市场的需求。

(4) 目前，中国城市化进程中的居民对住房的需求，也越来越严格，从构造到外观都有着不同要求，宏观调控的政策立足于房地产支柱产业的领导地位，利用房地产循环的运动规律，由此确定了以下几个重点：

- 一. 管理和控制国家的土地资源，调整土地的使用，加强用途的管制，调节土地使用的投放量。
- 二. 以环境为重点，质量为中心，对房地产过程进行监控。
- 三. 强需求人群对房屋的使用或投资方面的流通管理。
- 四. 权的管理，加强对房地产的持有管理。
- 五. 加强企业的透明度，推行房地产业的透明化，强化信息的披露制度。
- 六. 重视房地产的创新，根据房地产发展的趋势，逐步探索房地产业证券化。

综上所述，我国房地产价格的飞速上涨，有客观上的原因也有很多人为了的因素存在，房价的涨幅已经远远超出其他物价的涨幅指数，宏观调控房价已经成为政府思考的问题了。但控制房价并非朝夕之举，房地产市场理应随着国家的宏观调控而健康成长，房产企业前景必将一片光明。

作者简介：于斌（1971-），男，汉族，山西省大同市住宅修建公司，研究方向：住房经济。

（备注：以出刊内容为准）

[设为首页](#) | [加入收藏](#) | [关于本站](#) | [版权声明](#) | [诚聘英才](#) | [联系方式](#) | [友情链接](#) | [我要统计](#)

主管：中国人民银行昆明中心支行 版权所有：《时代金融》杂志社

网络实名：时代金融、时代金融杂志、时代金融杂志社、《时代金融》编辑部

社址：昆明市正义路69号

电子邮箱：yunsdj_r@126.com 电话：010-57107535 0871-3212464

版权所有 未经许可不得复制或建立镜像

电信与信息服务业务经营许可证：京ICP备案中 组织机构代码：79718261-3