

学者直言北京房地产业五大问题

作者: 王小霞 发布时间: 2003-11-14 11:01:34

北京的房地产市场给人的印象从来是好得不得了,一些媒体不敢说半个“不”字,一是因为他们几乎全被广告堵住了嘴,更重要的也许是人们盛传的——这地方“水”太深。

在似乎整个社会都失去了真实话语权的情况下,一位房地产专业研究人士接受中国经济时报采访时却提出“北京房地产发展存在五大比较严重问题”,特别是“土地的违法批租与炒作使得房价难以下降”。

问题一: 规模过大 空置率上升

首都经贸大学房地产研究所所长张跃庆在接受本报记者采访时说,目前北京的房地产开发规模过于贪大,应该对房地产的开发速度加以控制。

张跃庆表示,现在北京房地产开发的已有面积大概是2.3亿多平方米,北京城市人口750—800万,如果按人均30多平方米算的话,一家三口的住房供给面积达到近100平方米。国外人均拥有量在35平方米,居民生活水平高,消费能力可以承受;而国内居民收入状况低,让一家三口买近100平方米的房子,经济能力显然跟不上。

如果这种状况不能加以解决,只会造成开发规模越来越大,商品房空置率不断上升,房子多得卖不出去,居民却因住房消费额过高而买不起房子。

问题二: 分配不公 供给结构不合理

住房分配不公是个非常现实的问题,张跃庆说,有的单位住房比较宽裕,有的人一家有几套住房;有的单位住房比较紧张,有人一家人均只有4平方米,而且这种现象在北京是很突出的。

另外,目前住房的存量20世纪90年代建好没有卖出去的比较大,同时如今的再建工程有600—700万平方米,但是土地资源有限,按现有建设水平看,大部分开发的小区都在四、五环,比较多的是户型过时较低档的住房。随着居民住房消费水平的不断提高,这些早前的存量房与现在正在建的很多房子都将跟不上人们的居住要求,如此一来,这些房子就会浪费,甚至要推倒重建。而居民真正需求量最大的中档房很少,这体现了住房供给结构存在问题。而且,住房开发量大、市场供给量大,也容易形成房地产泡沫。

张跃庆认为,要解决这个问题,就必须开发二、三级市场,让存量房存入二、三级市场,调剂房地产市场的不同层次需求。

问题三: 城市经济功能布局不合理

张跃庆表示,北京房地产的分布主要在东部、北部、西部,南部比较少。现在南城开发了很多项目,大量都在南三、四环之间。这就在城市功能布局方面出现了问题。南城的问题是缺乏相关带动经济发展的产业,并不是建设了住宅区就能发展了。

以丰台区的地理位置以及历史来看,南城是北京的交通枢纽,现有京石高速、京津塘高速公路的源头,应该把它建成北京现代化物流的渠道设施基地。北京现在也缺这样的功能。例如,汽车停靠基地、物流仓储基地、交易中心等。如果把南三、四环之间的土地用来建成住宅区是一种不合理的布局。

当然,北京的物流现在有通州的马渠桥、顺义的空港,但这些地方更多的是配送,还达不到大城市物流流通中心的要求。南城如果只注重住宅,土地资源有限,建成住宅以后土地就没有了效益,没有了长期的收益。

这说明政府这方面的管理有问题,政府应该调控城市发展与住房布局的合理化。但目前从南城甚至整个北京的发展来看,不是政府在调控,而是开发商走到哪里,政府跟到哪里。

问题四: 土地违法批租与炒作使房价难以下降

对于北京的房价,业界内外都认为很高,一直希望能够降下来。张跃庆认为,从表面来看,北京住房价格稳中有降,据统计4月份降了249元,不过是平均房价降了,但老百姓买房时掏的钱不是平均房价,而是楼盘的具体房价。天天说房价在下降,但老百姓去房展会一看,发现房价根本没有降,反而有些提高了。

之所以出现房价下降的统计数字,主要是经济适用房拉低了整体房价,而一些高中档房价格实在是高得离谱,老百姓真正大量要购买的商品房价格不降反而升了。

张跃庆说,出现这种情况与国有土地使用权出让或转让的秩序有很大关系。大量的存量土地 划拨土地 违法地进入商业开发市场,然后再经过轮番炒作,最后使得其价格非常之高。开发商花高价得

到土地，为了保持利润，最后的投资回收必然都落到房价上，由老百姓来买单。北京大规模的土地违法批租与炒作长期以来得不到有效控制和治理，其他措施只能是治标不治本，北京的房价怎么能不高？

为了解决土地问题，政府建立了“土地储备中心”，但这到底是一个什么样的机构，从目前的表现看还不是很清楚，对解决土地问题能起多大的作用也不明了。所以，要解决房地产开发土地问题，就必须制止“划拨土地”进入市场，依法惩治以土地炒作谋取暴利的行为；引入市场机制，让企业之间进行土地招标竞争，使国家而不是某个利益集团甚至个人得到国有土地使用权出让金的巨大收益。就如去年西大红门经济适用房项目尝试的方式一样，政府进行招标，企业以自身的实力来竞标，谁的方案更合理就用谁的。建立公开、公正、透明和依法运作的土地市场，房价才能真正降下来。

问题五：市场混乱 政府指导思想有误区

为了规范房地产市场，建设部出台了一些政策，这是好的。但住房市场有关价格、面积、质量、物业等问题非常多，纠纷也很多，政府出台的政策有一定作用，但不能治标不治本。

业界专家分析认为，不能出现什么问题，就出台什么政策来堵口子。以前，公房租赁市场发展时，政府就堵，认定其违法，但一直堵不住，一直在发展。后来有人建议说，还不如开放，开放后政府就可以进行管理、处罚或整顿，把公房租赁纳入正常轨道。现在由于部分中介机构的欺诈行为，“房屋银行”也被政府堵住不能做了。在房地产市场方面，政府一直在堵，该管的却没有去管。为什么不放开，然后去规范、引导、管理呢？

张跃庆认为，政府主管部门在房地产业发展的指导思想上有误区，一说到房地产业，就只知道是房地产开发、建设。宣传时只是说开发了多少、竣工了多少、卖了多少，成绩有多大。一直到现在，政府官员和一些媒体都在说，房地产还有20—30年的好光景，也就是说20—30年后就没了。这种思路等于是说房地产业以后就没有了，因为资源没有了。

这种说法是不正确的。我们应该把房地产业看成是地产业，开发建设只是其中的一部分，真正的房地产业重点是在市场中介和物业管理这些服务上。这样看，地产业未来的市场是非常大的。

我国目前在房地产方面刚刚起飞，正处在满足家家有住房的阶段，但这不是长期目标，我们在做好开发与建设后，市场中介和物业管理才是未来长久产生效益的地方，也是北京把房地产作为支柱产业的立足点。而目前政府对此在指导思想上不重视是一种误区。

现在，政府主管部门需要做的，是用政策和法规加强对房地产业的调控和管理，制定发展战略。房价这么高，土地市场这么乱，为什么不去管？而对于大量市场规律发挥作用的地方，应让中介机构和行业协会通过自律、协调和管理来解决。

文章出处：中国经济时报

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

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