

我国房地产市场现状及未来发展趋势分析

钟新式

(福建安溪县土地价格评估中心, 福建 安溪 362400)

摘要:当前,我国房地产业在金融信贷、获取土地、市场的调节机制等方面存在问题。但只要我们对存在的问题认真进行整顿,发挥好税收的调节作用,加强信贷手段的调控,就会促进房地产的健康发展。

关键词: 房地产 现状 发展

中图分类号: F293.3 **文献标志码:** A **文章编号:** 1673-291X(2010)23-0098-02

伴随着经济的改革,我国房地产业有了飞速的发展。房地产业的发展,对拉动经济增长发挥了很大的作用。但是我们也要看到,受各种不利因素影响和制约,我国的房地产业在发展过程中同时也会存在一些比较突出的难以解决的问题。对此,国家曾几次出台了一系列的调控政策进行调控,虽然这些政策起到了很好的作用,但也有不少问题没有解决好。对于房地产市场现状及未来发展趋势和应采取的措施,笔者也进行了一些思考。

一、当前我国房地产开发现状

(一) 房地产的开发投资规模呈现加大趋势

房地产开发市场是构架起土地市场与销售市场的一道桥梁,没有房地产开发,自然也就谈不上销售。有关统计数据清晰地显示,房地产开发投资已经成为固定资产投资的一个很重要组成部分,且所占份额不断加大,在国家的经济发展中占有越来越重要的地位。从2000年到现在,如果我们把全国房地产开发投资额与固定资产投资总额作一下比较的话,房地产投资增长速度要明显快于固定资产投资的增长速度,房地产开发投资额占全社会固定资产投资的比重也在不断加大,这一点显得越来越明显。

(二) 价格收入比较高

房价收入比指的就是一套住宅的总价格占一个家庭年收入的比例,房价收入比就世界各国来说,是一个广泛使用的判断房地产价格的重要指标。世界银行普遍认可的标准是5:1,联合国确定的标准一般是3:1,日本则是4:1,美国所占比例是3:1,而在中国,据初步测算,这一比例严重失去平衡,大约在10~15:1。一般说来,住房消费超过收入30%的家庭,我们就可以说是过度负担。我国主流媒体的一项调查显示,目前,32.9%的购房者购房月供已占到月收入总和的50%以上,这些已大大超过国际上公认的住房警戒线,应引起我们的重视。

(三) 商品房空置率较高

住房消费上也存在一些问题,消费者与消费者之间买卖房产和房产商品的投机性趋势在不断加大。很多人买房是为了投机,而不是

为了居住,这就造成我国部分地区房屋空置率居高不下,已大大高于15%的警戒线。截至2010年4月,我国空置一年以上的住房超过50%,就不良资产而言,居我国各行业之首。

二、当前我国房地产业存在的主要问题

(一) 金融信贷方面存在问题

我国的房地产金融信贷风险在不断增加。这具体表现在,部分房地产开发商在购买土地开发的过程中,自筹方面的资金有些不足,为了筹资,于是千方百计从银行取得贷款,这样就会一定程度上导致银行的金融信贷风险不断扩大。有的个人则是利用银行提供的个人购房贷款,购买多套住房,从而囤积房源,对房产进行炒作,这也会导致房地产业泡沫的产生,从而加剧信贷风险。

(二) 经济环境因素在影响着高房价

纵观我国房地产的发展历程,在每一次房地产市场的升温背后,都是由于经济的高速发展而催生的。现在,中国经济受到金融危机影响之后,经济开始全面复苏,这也会带来房地产的进一步繁荣。随着经济的复苏发展,这样就会对工业用地、写字楼物业的需求有所增加,市场需求就会受到更大刺激,同时,伴随着经济的持续增长,人民的收入会不断增加,使得这些潜在的对住房的需求逐步转为实际需求,影响着人们的购房需求。

(三) 获取土地存在问题

在获取国有土地使用权时时有违规现象发生,就是在出卖土地方面,也存在滥用土地资源、非法侵占农业用地,这样就会致使房地产开发加快。尤为严重的是,有的开发商使用暗箱操作的手法,通过种种方式,低价获得国有土地使用权,造成土地资产的不断流失,扰乱了法律框架下的招标购地秩序,助长了行贿受贿不正常的风气,更重要的是损坏国家的土地储备,进而危害整个国民经济的可持续发展。

(四) 中低档普通商品住房开发欠缺

在房地产业的发展进程中,一些房地产开发商出于追求利润的

收稿日期: 2010-05-18

作者简介: 钟新式(1974-),男,福建安溪人,房地产经济师,从事房地产研究。

需要,会去盲目开发高档商品住宅和别墅群等情况,这样就会忽视对
中低档普通住房的购房需要,造成房地产开发比例失调,一定程度上
造成经济适用房的发展出现空档。住房结构上的供给失衡,一方面
会使房价不断攀升,催生房地产泡沫,不利于房地产行业的稳定发
展;另一方面,普通群众对中低档住房的需求不能得到满足,就会激
发普通大众的不满情绪,造成社会的不和谐。

(五)市场的调节机制有缺陷

在房地产业的飞速发展过程中,市场的调节机制日益暴露其缺
陷。在利益的不断驱使下,许多房地产开发商由对合法经济利益的追
求演变为对暴利的追逐,导致某些地区的房价非理性飞涨。住宅作为
人民群众生活的基本物质条件,在某些地区却成为了“房东”阶层进
行投资甚至是投机的生财工具。他们不断炒高当地的房价以获取超
额的经济利益,使真正有自住需求的房屋需求者买不起房,出现贫富
差距日益扩大、两极分化日趋严重的现象。

三、改变房地产市场现状的应对措施

(一)整顿房地产市场秩序,规范企业行为

对房地产业,近年来群众更是颇多微词,要求加强治理整顿的呼
声强烈。当前,我国对房地产业的管理上,存在着资质管理把关不严
格、房地产市场准入门槛过低的问题。现阶段,在对房地产业的行业
管理上,我们要走出常规,切实转变思路。一要变项目前期审批后难
以管理为全程监督,进行全程服务制约。二要加大对房地产市场整顿
的力度,对于房价上涨离奇的地方,政府在特殊时期应采取特殊手
段,在管理手段上要更有针对性,对于迎难而上、违规的房地产企业
给予更重的惩罚。

此外,要做到信息透明化,为对房地产的宏观调控和消费者透明
消费提供更加科学的依据。市场信息掌握准确是有效调控的基石,也
是住房消费者理性选择消费住房的一个重要条件。为此,在政府统一
协调下,我们应着力加强各部门协作,整合各类资源,加快房地产市
场信息系统和预警报体系建设,努力使局部性、结构性问题,防之于
未发。使决策者和购房者时时刻刻都了解房产价格变动情况,从而有
效改变房地产信息不对称的不利局面。

(二)对房地产税收体制进行更深层次的改革

税制结构要尽量简单、明确、确定。一个明确的税制可以让房地
产投资者更放心地投资,因为明确税制可以帮助房地产投资者在作
可行性研究的时候,准确地估算这些支出。税制也要简单,对于各种
税项要根据其内在联系和计征方便与否,加以归类和合并。当前应解
决有些地方房地产税不统一的问题。另外,税制还要保持相对稳定,
不能朝令夕改,不能随意增加,以体现税收的严肃性和权威性,当然
稳定并不等于一成不变,在税制不变动的前提下,税率应随着社会
经济的发展作动态调整。房地产税收体制进行改革要贯彻好如下原则:

第一,全面性原则。房地产税收体系的建立应考虑各种同房地产
市场有关的行为,应根据在房地产开发、经营、管理全过程中所出现
的各种利益关系设置相关的税种。任何土地,除法律规定免税外,无
论是划拨土地,还是出让土地,只要处在国土范围内,都有纳税义务,
任何房地产交易,不管是出租、转让、抵押和典当都应交纳相关税收,

这样,既能扩充税源,又能减少部门间的扯皮现象。

第二,总体税负适中原则。有一段时期,由于政策与管理上的双
重误区,导致中国房地产业利润不合理地攀升,针对这种情况,采取
加重税赋的政策,与其他行业相比,房地产业税赋明显偏高。今后随
着市场运行机制的深入,房地产法规的进一步完善,房地产业的利
润率必然和社会平均利润率基本吻合。从长远来看,要保持房地产市
场兴旺,实现经济、社会的持续繁荣,有必要拟定合理的灵活的房地
产税收政策。

(三)加强信贷手段的调控

土地和资金是房地产市场发展的两个龙头,信贷资金的投放或
收缩直接影响着房地产市场的活力与兴衰。通过信贷限制及利率调
整,控制资金投放于房地产业的数量和结构,应成为政府对房地产市
场进行宏观调控的重要手段。

第一,调控投放于房地产市场的资金规模及结构。在房地产市场
发展过热有引发泡沫经济之前,信贷资金的控制尤为重要,特别要注
意投放于开发商的信贷资金和投放于购房消费者的信贷资金应保持
合理比例,目前,中国的房地产信贷资金更多地投放给了开发商,这
也是中国房地产市场有效需求不足的重要原因。

第二,贷款利率和期限调整。利率是资金借贷的成本,直接影响
市场各方主体的未来预期收益。在房地产市场有供过于求迹象时,可
适当提高对房地产开发商贷款的利率,也可适当降低住房消费信贷
利率,从两方面达到对房地产进行宏观调控的目标。

第三,控制贷款成数。这主要体现在两个方面,一是指房地产开
发商在申请项目贷款时应具备的自有资金比例;二是指房地产购买
者在购买时可申请到的最高贷款比例。贷款成数的高低直接影响了
市场的活跃程度,各国在打击楼市炒作时,往往以降低贷款成数作为
操作手段,特别是严格控制期房的最高抵押贷款成数。

第四,建立和完善房地产金融市场,不断提高房地产金融服务水
平。房地产市场的繁荣与发展离不开金融市场提供的资金与高效服
务,我们应探讨和理顺政策性房改金融业务,提高中低收入者的购房
有效需求,建立和完善个人住房抵押贷款机制,为购房者提供信贷支
持,开展房地产保险业务,为购房者和贷款人提供财产和信用保险,
化解金融风险,运用资本市场解决房地产市场发展的资金来源问题,
以促进房地产市场的良性发展。

第五,积极开展政策性的住房金融业务。住房问题直接关系到人
民的生活质量和社会的稳定,各国政府都通过各种政策扶持居民解
决住房问题,其中最重要的手段就是开展住房政策性金融业务。目前,
国际上在解决这个问题时有几种可借鉴的模式:一种是以德国为
代表的住宅互助合作社,一种是以美国为代表的住房抵押贷款模式;
一种是以新加坡为代表的公积金制度。无论何种模式,对低收入者
实行财政补贴或相关资助都是必要的。我们应在借鉴基础上,在这个
方面继续加强。

当前,从我国房地产市场现状来看,存在的问题不少。对此,我们
要给予积极的重视。只要我们针对当前发展现状提出一系列的应对
措施,就能使我国的房地产业走向健康发展的轨道。

参考文献:

- [1] 曹振良.中国房地产业发展与管理研究[M].北京:北京大学出版社,2008.
- [2] 尹中立.我国房地产泡沫形成的税制因素[J].房地产世界,2007(12).
- [3] 陈伯庚,顾志敏.加强和完善房地产宏观调控探析[J].中国房地产,2007(6).

[责任编辑 王佳]