

基于金融危机形势下稳定房地产市场的策略探析

姜涛¹ 薛红燕² 张光³

(1.黑龙江大庆高新物业管理有限公司,黑龙江大庆163316 2.东北石油大学经济管理学院,
黑龙江大庆163318 3.大庆人民防空办公室,黑龙江大庆163311)

摘要 金融危机对中国经济的影响正在进一步加深,房地产市场调整还将持续一段时间,但其稳定健康发展的基本面和中长期趋势没有改变。在目前金融危机的形势下,如何稳定房地产市场是一个重大课题。在分析中国房地产市场面临的现状的基础上,详细探讨了金融危机给中国房地产市场带来的巨大冲击,并提出了稳定中国房地产市场的相应对策。

关键词 房地产 金融危机 稳定

中图分类号 F293.35 **文献标志码** A **文章编号** 1673-291X(2011)18-0154-02

一、房地产市场面临的现状

1. 房地产价格与面积呈下降趋势。2007年以来,在紧缩政策调控下,中国的房市的泡沫成分开始收缩,一些城市的房价虽然仍然较高,但面临着较大的下降压力,并出现了不同程度的下调^①。2008年全国房地产销售价格、开发投资额均继续保持增长态势,但商品房销售面积和销售额、完成开发土地面积等出现不同程度的下降。2008年8月份,70个大中城市房屋销售价格首次出现环比下降0.1%。1—9月份,全国完成房地产开发投资21278亿元,同比增长26.55%。但销售面积大幅下降,前三季度销售面积40321万平方米,同比下降14.88%;商品房销售额15879亿元,同比下降15.02%;完成开发土地面积17888万平方米,同比下降1.6%^②。同时一些炒家为尽快脱手、回笼资金,也大幅降低房价进行抛售。

2. 市场开始走向分化。由于土地制度方面监管的加强,实力较小的房地产商很难拿到地,即便拿到地,也要及时支付地款,信贷紧缩,使得房地产商资金缺乏有效的资金来源,一些中小房地产商又不能通过股市发行股票来获取资金,利率提高,一些中小房地产无力支付巨额的房地产信贷的利息;一些中小房地产商不具有品牌竞争力,大型房地产商更具有实力进行价格战,通过价格战来清洗市场等因素的共同作用将会使房地产市场走向分化,一些实力较低的房企将被清洗出市场,从而提高市场集中度。

3. 房地产商积极改变营销策略以跳出困境。一方面,开发商积极采取降价策略,采用降低首付款比例的营销手法。如苏州推出首付一成的优惠政策,其余10%则先由开发商承担,在交房时由购房者一次性付清,或者首付两成,另外一成

贷款做成消费贷款的变相降低首付款形式。另一方面,大力实施置业保值计划,即开发商为了打消消费者的顾虑,鼓励他们买房推出的置业保值计划。一般在约定购房后一段时间之内,如消费者购买的房源出现价格下降,消费者可以退房或者开发商补给消费者相应的差价。同时推出允许消费者团购政策,团购是开发商可以吸引大批量消费者购房的活动,消费者也是人多力量大,可以跟开发商砍价,对双方来讲,处理好了都会实现双赢。但实际上,涉及到优惠幅度、房源位置、个人满意程度等多方面的原因,参加团购的人往往到最后只有少量实现成交。

二、金融危机给房地产市场带来的冲击

有关专家预测:受目前金融危机的影响,2009年后楼市风险将进一步增大,在国际、国内经济形势以及国家宏观调控政策的影响下,房地产市场将步入较长时间的调整期。

1. 短期内房价面临进一步回调。从需求者的角度讲,部分改善型需求和投资型需求的购买行为将向后推迟,炒房者将因投机能力下降而不同程度地退出市场,首次购房的自住性需求将更为谨慎;从需求结构的角度,购房需求将向实用性的中小户型集中;从产品需求特点的角度,留存在市场当中的真正的住房需求者将会对房地产产品提出更高要求,因此未来市场竞争会更加激烈。

在需求难以启动、供给方资金链紧张的情况下,部分自有资金不充裕的中小房地产企业将面临因无力融资而退出市场的风险,房地产开发企业会重新整合,包括房地产中介公司、策划代理公司、经纪公司、评估公司、担保公司等在内的从业机构也将随之迎来一轮行业整合。随着企业间的优胜

收稿日期 2011-03-17

作者简介:姜涛(1966-),男,黑龙江大庆人,副总会计师,副高职,从事会计、财务管理研究。

劣汰、合并、重组,开发企业自身发展目标和开发战略也将放在这个大局中加以调整,开发企业将更加注重开发产品的品质,提供差异化的产品,以期在市场竞争中占据优势地位。

在供需双方的作用下,开发企业会采取进一步降价的措施,以期尽快回笼资金,短期内房价下调将成定局。

2. 房地产供需风险加大。房地产市场的景气下降、量减价跌,加之从紧的货币政策作用,容易引发一系列的风险:一方面,利率上调、房价下跌引发的支付能力较差的已购房群体的“断供”风险。中国商业银行个人住房按揭贷款余额从2003年的3329亿元上升为2007年末的3.13万亿元,四年来贷款数额以年均75%的速度增长^[1]。根据国际经验,住房按揭贷款的前三至六年是风险高危期。而过去四年中新贷出的款项,在利率上调和房价下跌的情况下,“断供”的风险加大。另一方面,开发企业资金链断裂,将导致房地产开发贷款出现偿付危机以及建筑工程半途而废,进而拖欠工程款和拖欠农民工工资的“两欠”问题可能爆发。另外,由于房地产市场低迷,投资下滑而反作用于宏观经济,经济增长下滑的风险将继续加大。

3. 房市供求关系紧张状况可能再现。受金融危机的严重影响,从长期看,随着宏观经济形势的转好,房地产市场供求关系紧张的状况有可能再次出现。被抑制的多种需求,如快速城镇化带来的购房需求,收入增长引致的改善性需求,投资、投机需求,将进一步释放。而由于2008年以来土地购置面积和新开工面积均出现明显下滑的情况,必将影响一年半至两年以后的房屋供应量,供求关系有可能进一步紧张。

三、稳定房地产市场的应对策略

1. 建立基本失业保障体系,增加社会对房地产的消费。目前政府的当务之急应该是建立基本失业保障体系,做好贫困人口的救助工作,特别是要救助好那些产业调整浪潮中失业的农民工与大学生,从而在根本上维护好社会的稳定,只有使这些人有了基本的消费能力,才能为中国的经济转型和下一波增长周期创造需求条件。同时,政府应该适当地借机裁减冗余人员,缩减行政成本,从而减少全社会的交易成本,为经济运行创造更宽松的环境。

2. 加快保障体系建设,稳定房地产市场。有舆论认为,政府加大保障性住房建设力度会对房地产市场造成冲击。实质上“两大体系”都是房地产业重要组成部分,两者不可偏颇,

两大体系都要“硬”,住房保障体系主要解决没有能力通过市场途径解决住房困难的中低收入家庭,解决好这部分家庭的住房问题,有利于稳定市场和预期,有利于房地产调控政策的顺利实施,也有助于房价理性回归,不会对房地产市场带来冲击。

3. 建立和谐的信贷环境,拓展房地产业的施展空间。银行对开发商贷款基本全面停止了,只收不贷。这种极端做法,有可能把不是坏账的资产变成坏账的危险。给开发商贷款和给购房者按揭贷款相比,按揭贷款对银行的安全性更高一些,购房者相当于兼职信贷员,中间多了一层风险把关。但开发贷款也不能“一刀切”地不放。希望银行能把房地产行业与其他行业一样对待,给房地产的金融政策松绑。另外,对部分开发商确实存在的资金压力问题亦有所考虑。一方面可适度对如土地增值税、营业税等房地产开发税费进行减免;另一方面金融部门也应给予优质房地产项目适当的信贷支持。

4. 进一步挖掘购房消费潜力,拉动房地产内需。诸如“小房换大房”、“由房改房进入商品房”等均可享受与首套房同样的政策优惠。虽然此前相关部委在这一问题上存在较大分歧,但决策层经过调研认为市场中确实存在较大的改善性购房需求,“如果释放出这一部分消费潜力,对于拉动内需无疑效果巨大”。与此同时应适当调整二套房贷的限制。放宽第二套住房主要是基于早先住小房子的人想要改善住房条件,他们在购新房前并不会卖旧房,购第二套住房的信用风险远小于第一套住房的信用风险,若限制二套房很有可能走美国次贷危机的老路。

5. 进一步减免房地产交易环节税费,鼓励对居民合理住房消费进行相关的财政补贴。要支持房地产开发企业合理融资需求,加大对中低价位、中小套型普通商品住房建设特别是在建项目的信贷支持,对有实力有信誉的房地产开发企业兼并重组提供融资和相关金融服务,应减轻居民合理购买自住普通商品住房负担。此外,二手房交易的税费有可能考虑减免,如对二手房营业税实行分档补贴等。

6. 继续保障廉租房、经济适用房建设,确保供求平衡。对没有享受到福利分房的中低收入者来说,即便房价再降,他们还是买不起。他们的需求不会对商品房市场造成大的冲击。要实现“居者有其屋”理想,市场并不能解决一切。因而,政府推进保障性住房的步伐应该继续前进,特别是廉租房、经济适用房建设。

参考文献:

- [1] 马福强,马鸣.论中国房地产现状及应对策略[J].河北科技师范学院学报,2007,(3).
- [2] 舒良友,杨玉珍.和谐社会视觉下的房地产现状分析[J].生态经济,2008,(1).
- [3] 周传丽.防范房地产金融风险的思考[J].当代经济研究,2008,(12).
- [4] 郭毅,董成竹.2009年房地产发展趋势预测[J].城市住宅,2008,(12).

[责任编辑 陈凤雪]