

基于宏观调控下的房地产市场 发展思考及对策

■ 徐震 厦门大学经济系在读硕士研究生

[摘要] 我国当前的房地产市场宏观调控,是建立在房地产市场运行客观基础之上的理性选择。根据房地产市场运行规律和特征,房地产市场发展应定位于小康阶段和城市化;房地产市场宏观调控应立足于可持续发展,实现市场的和谐发展。

[关键词] 宏观调控 房地产市场 和谐发展

2003年以来,我国出台了一系列针对房地产市场的宏观调控政策。以稳定住宅价格为中心的“新八条”,甚至被称为房地产新政的标志。如何全面正确理解政府对房地产市场的调控,如何理性判断中国当前的房地产市场,如何促进中国房地产业和市场的健康发展与良性运行,是社会各界普遍关注的热点问题。

一、我国房地产业的状况

我国的房地产业,由政府主导向市场主导转变的标志是1998年国务院颁发《关于深化城镇住房制度改革,促进住宅建设发展的通知》。以停止单位建房,停止福利分房,推行住房分配货币化等措施,把住宅推向市场。1998年,房地产开发投资为3614亿元,投资增长率为13.7%,房地产开发投资占全社会固定资产投资比重为12.72%,商品房销售面积为12185.3万平方米,销售额为2513.3亿元,个人购房比重占79.85%,住宅平均售价1854元/平方米,土地开发面积7730.1万平方米。经过5年的运行,到2003年,房地产投资首次突破万亿元,达到10154亿元,投资增长率为30.3%,占全社会固定资产投资的比重为18.27%,商品房的销售面积为33717.6万平方米,销售额达到7670.9亿元,个人购房比重为92.46%,住宅平均价为2197元/平方米。土地开发面积22166.3万平方米。

凡经济发达国家,房地产业不是支柱产业也是发达的产业,其经济发展与发达房地产业对经济拉动相关。房地产业的拉动或“波及效应”特强,主要由于以下原因:

1. 房地产业发展需要国民经济中许多部门和行业提供物质资料,与之配合发展。我国建筑成本中70%是材料消耗,由其他部门和行业出售产品配合的。发展房地产业需要国民经济中的建材、设备、机械、冶金、陶瓷、仪表、森工、化塑、玻璃、五金、燃料动力等许多物资生产部门和服务行业的产品生产和劳务提供相配合,从而“波及”、拉动其发展。

2. 房地产业发展结果的房地产产品,为国民经济许多部门和行业的发展提供了前提和场所。开发营建出了房屋,能为商业、家具业、家用电器业、房屋装修业、园林花木业、家庭通讯业、搬家公司、房屋金融保险业、物业管理业、家庭特约服务业、房屋买卖中介

业等等的发展提供前提和发展场所。第三次产业的主要生产资料是房屋,有了房屋为其发展提供了前提,促进其发展。

3. 房地产品消费特别是住房消费是综合性消费、波及和带动生活消费的方方面面。

正因为房地产业发展有强烈的“波及效应”,有多方面拉动国民经济发展的作用,所以国际上对发展房地产业有如下的统计和记录:工业发达国家房地产增加值增加1个单位,带动相关产业产值增加1.5单位到2个单位。据有关部门对我国投入产出的研究表明,我国住宅业每投入增加1亿元,其他23个相关产业增加1.479亿元的投资,其中建材、冶金、农林业、机械工业等四部门增加投入0.70亿元。有学者估计发展房地产业直接间接可带动60多个部门和行业的发展。为此,邓小平同志早在改革初期就指出,要将我国房地产业发展为国民经济的支柱产业。1996年我国政府在制定“九五”与“2010年远景目标纲要”中,也提出将“住宅和汽车要成为国民经济新的支柱产业”的思路。

然而,物极必反,任何产业的发展必需遵循经济发展规律和我们的国情,以及整体生活水平、老百姓的承受能力和认可程度。鉴于近年来的“房产热”和连续5年高速发展的背景下,2003年8月21日,国务院下发了《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》(18号令)。18号令是新一轮房地产市场宏观调控的起点。18号令提出:要坚持和加强宏观调控,努力实现房地产市场总量基本平衡,结构基本合理,价格基本稳定。坚持在国家统一政策指导下,各地因地制宜,分别决策,使房地产业与当地经济和社会发展相适应,与相关产业相协调,促进社会经济的可持续发展,培育健康有序的房地产市场。

一些地区房地产投资规模过大,住房价格上涨过快,供应结构不合理,市场秩序比较混乱,广大群众普遍关注。理论界就房地产价格泡沫,房地产投机、中低收入阶层住房问题,进行了广泛的讨论。2004年国家出台了以紧缩地根为标志的一系列调控措施,房地产实际运行的主要指标仍然创造了历史的新高。房地产投资达到13158亿元,新开工面积达60413.86万平方米,住宅平均售价2549元/平方米,较上年上涨约16%,开发贷款余额6657.35亿元,个人贷款余额(10月末)14977亿元。与1998年相比,投资是

投资是2.6倍,新开工面积是3倍,住房均价上涨了50%,开发贷款余额是3.2倍,个人贷款余额增长了34倍。5年房地产市场的高速成长,具有市场的动力。

由福利分房向个人购房的转变,由单位投资建设向商品化开发的转变,由土地使用权协议出让向招标采购转变,从1993年第一轮房地产热到2000年近8年的低速调整,所有这些为市场启动积累了能量。

二、现阶段我国房地产业的发展思路和定位

中国目前正处在全面建设小康社会和城市化加速的发展阶段,这是我们对房地产市场发展定位的基本前提。住宅建设是小康阶段房地产市场的主要方向。恩格尔系数表明,随着经济的发展和收入的增加,人们用于吃的消费支出呈下降趋势。这一趋势为衣、食、住、行、用消费结构的调整提供了物质基础。“九五时期”是我国从温饱型经济向小康型经济的转型时期。“十五时期”住宅市场的快速发展,验证了居住消费成为主导消费之一。从需求的角度看,住宅在理论上具有资本品和消费品的双重属性。从供给角度看,涉及三个特殊的要素:一是时间。住宅建设周期长,从置地到开发建设,从销售、装修到实际入住,需要较长时间,从而造成供给滞后于需求。二是地点。住宅位址的固定性,居住地与工作的关联性,决定着住宅市场的局部特征。三是转换。这是工业化,城市化过程房地产供给调整的一种必然现象。住宅、商业用房、办公场所,因发展而进行用途转换,如政府搬家,工厂迁移等。

城市化决定着房地产开发的空间,发展是房地产市场的主题。这一主题在城市化过程中不可逆转。人口向城市的集中,决定着房地产市场的发展空间。中国从建立社会主义市场经济体制,到党的十六届五中全会确立的科学发展观,这时期是城市化高速发展时期,城市化年递增1%左右。因此,通过深化改革、改善管理、提高素质,积极促进房地产业持续健康地向前发展。

参考文献

- [1]牛凤瑞,中国房地产发展报告[M],北京:社会科学文献出版社,2004.
- [2]建设部等,关于做好稳定住房价格工作的意见[Z],2005.