

入世后中国房地产业的应对策略研究

柯缙祖

摘要 本文针对加入世界贸易组织后我国房地产业可能受到的冲击,提出了对房地产法规政策实行“撤、改、立”,培育和发展房地产中介服务市场、完善和发展房地产金融体制、实施人才战略、规范行业管理、加强生态环境建设等应对措施。

关键词 WTO 中国房地产业 应对策略

中图分类号: F301.3 **文献标识码:** A **文章编号:** 1006-1894(2001)01-0035-04

中国即将加入 WTO,当务之急是要根据入世后对房地产业可能产生的影响,有针对性地制定应对策略,提出切实可行的措施,争取主动,把负面影响减小到最低限度;同时充分利用其积极因素发展壮大自身,促使我国的房地产业更加走向成熟,取得更大的发展。

总的设想是:抓住机遇,促进发展;深化改革,转换机制;疏理政策,加速接轨;扩展强项,化解弱势;完善市场,扩大需求;科技兴业,增强素质;规范管理,提高效率。

一、疏理房地产法规政策

要理清 WTO 规则中对房地产业相关法规的要求,明晰权利与义务。中国人世后,就要认真执行世贸组织的规则,同时履行自己作出的承诺。为此,首先必须理清 WTO 规则中与房地产业相关的部分,如最惠国待遇原则、国民待遇原则、市场准入原则、贸易法规透明度原则等,对现有的国内房地产法规进行全面清理,实行“撤、改、立”。“撤”就是对不符合世贸组织规则的法律、法规和政策,按照中国的法律程序予以撤销;“改”就是对部分不相符的法律、法规、政策进行修改补充;“立”就是对缺门的相关法律、法规进行逐步补齐,使整个法规体系趋于完善。合理利用 WTO 的有利规则,实施自我保护和发展。在修改和完善法规时,一方面要进一步扩大开放,融入经济全球化的大潮之中;另一方面要充分运用这些规则保护国家的经济安全,进而促进我国的房地产业更加成熟和健康发展。

二、加速房地产企业经营机制转换

要加快国有房地产企业建立现代企业制度的进程,彻底实现政企分开、政资分开、政事

分开。现有的国有房地产企业多数是由行政部门组建的,加之房地产业的特殊性对行政部门依存度比较高。针对这一特点政府主管部门要划清行政职能与企业经营职能的界限,政府着重宏观调控和必要的行政管理,不干预企业的具体经营活动;企业登记注册、照章纳税,面向市场自主决策。同时一定要实行政资分开,把国有资产的管理职能交由国有资产管理委员会、国有资产投资公司、国有资产经营公司去经营管理,政府不直接管理国有资产,而是根据市场经济规律由国有资产经营公司具体运作;还要进一步实现政事分开,即把政府主管部门现有的事业性事务分离出来,由事业性单位或中介服务组织承担。实现上述 3 个分开,才能真正使房地产企业走向市场,自主经营,独立运作。具体的组织形式可以视企业规模有所不同:大型的实力较强的房地产企业组建企业集团和股份有限公司;一般中型房地产企业选择有限责任公司;小型房地产企业采取股份合作制、合伙制等模式。

积极推进房地产企业资产重组,组建大型企业集团,增加竞争力。即把过于分散、竞争力较弱的众多房地产小企业、通过兼并、重组、入股等方式组建成实力较强的大型房地产企业集团。可以有 3 种选择:一是横向重组,将从事相同业务的房地产企业(如房地产开发、房地产营销、房地产中介服务、物业管理等)组合在一起,成立大型企业集团,减少内部竞争的无谓消耗,扩大企业规模,降低成本,获取规模效益。二是纵向重组,把从事相关业务的房地产企业组合起来,形成设计—开发—生产—销售—中介服务—物业管理一体化的房地产企业集团。三是混合重组,或称跨行业重组,实现多元化经营。即房地产行业向其他行业扩展,混合组成大型企业集团,多向投资,分散风险。通过资产重组增强房地产企业的实力,既可以在竞争中同国外企业相抗衡,又可以分散风险、降低成本,提高房地产业的整体效益。

加强科学管理,提高企业管理素质。同国外同类企业相比,当前我国的房地产企业效益不高,其中一个重要的原因是管理水平低,为此,要在加强管理、苦练内功上下功夫。既要有严格的管理制度,又要把激励和约束机制结合起来,充分调动员工的积极性、主动性和创造性。鼓励大型房地产企业集团走出国门,打进国际市场。我国现有的房地产企业进军国际市场是存在不少困难的。但可以探索和研究少数大型房地产企业集团先行试点,政府给予支持和一定的优惠政策,可先进入亚、非、拉发展中国家,在实践中总结经验,逐步发展,最后进入发达国家。从长期看,利用 WTO 的规则走向国际市场是必然趋势。

三、培育和发展房地产中介服务市场

规范中介服务市场,提高服务质量。房地产中介服务行业是外商最想进入的领域。国外的中介服务企业不仅实力强,而且服务比较规范,相比之下目前国内的中介服务不规范、服务质量差的问题比较突出,差距很大。为此要尽快建立和修订完善相关法规,改革现行的资质、资格管理办法,建立严格规范的房地产市场准入制度。实行企业资质与个人执业资格管理相结合,并逐步过渡为以个人的执业资格管理为主的房地产市场准入制度。科学设置企业的资质分类,分级和专业技术人员的执业资格注册体系;对现行的资质审批改为考核、专家评审与政府核准相结合的办法,建立分级定期培训和考核的制度、严格考核,实行培训与考核相分离的机制。从而提高从业人员的素质和服务质量,增强竞争力。这样,即使外商进入后也能在竞争中求得生存和发展。要更新技术,加快利用信息工具。建立房地产信息网络系统,发展网上查询和网上交易。房地产中介服务要充分利用现代高科技手段,特别是

信息服务要运用计算机收集、归类、传递信息,使开发商和消费者获得全面及时、准确的信息,为投资开发和消费购买决策服务。进一步发展还要推广网上交易、电子商务,以简化手续,提高效率,促进房地产中介服务市场的发展。

四、完善和发展房地产金融体制

放宽对房地产金融业务的控制,加强支持力度和监管。进入 WTO 后,国外金融机构必然会更多地介入房地产金融市场,抢占市场份额,给房地产金融企业增大压力。因此,政府要加大对房地产业的金融支持力度,放松对房地产开发贷款的控制,放开住房消费信贷,扩大贷款规模,及早占领和发展房地产金融市场。同时,要加强金融监管。房地产金融市场是一个高风险领域,从世界范围看,房地产金融体系是在市场力量和政府调控双重影响下发展起来的。政府通过中央银行监管的重点,要放在控制投入到房地产业的货币供给总量和贷款质量方面。当前要积极追讨延期贷款,化解现有的不良资产,集中支持效益好、有市场、有良好信誉的房地产企业的开发以保证金融资本的良性循环。

调整房地产贷款结构,完善住房消费信贷机制。国外的住房抵押贷款一般占银行信贷的 30% 左右,而我国目前才占 3% 左右,有着广阔的发展前景。要实施住房抵押贷款证券化。即借鉴国外的成功做法,将银行等金融机构发放的抵押贷款债权集中起来作为担保,依此发行证券并通过二级抵押贷款市场转卖给投资者。既可缓解有限的可供资金与无限的贷款需求的矛盾,筹集贷款资金来源,又可分散信贷风险,还有利于扩大民间投资。

大力发展房地产保险业。房地产保险业是我国房地产金融体系中最薄弱的环节,要建立和完善房地产保险体系,一方面,要适时推出新的保险险种,除现有少量的房屋财产保险、房地产责任保险、房地产人身保险等外,尤其要大力发展住房抵押贷款保险和房产质量保险;另一方面,应加强宣传,正确导向,转变企业和居民观念,增加风险意识和保险意识,促使更多的法人和自然人参加房地产保险。

五、实施人才战略

要把房地产科技人才的培养提高到战略地位予以高度重视。要尽快设置相关专业的培训机构,为房地产行业培养高层次的人才;对现有企业领导人员进行系统培训,提高经营管理水平。确定人才培养的重点,抓紧抓好。当前特别要注意重点培养高级设计人才、外向型经营人才、信息科技人才、管理人才、营销人才等,适应知识经济时代的要求,培养出一批具有创新精神、创新能力、懂得创新方法、能出创新成果的高级专业人才,促使房地产业上一个新台阶。要加强对在职职工的培训,提高员工素质,提高工作效率,是国外企业的成功之道,也是中国房地产业发展的需要。

六、规范行业管理

加强依法行政,提高政策的透明度。现在不少房地产行业的主管部门仍习惯于依靠非市场化的行政手段实施行业管理,对企业的直接管理过多、过滥,影响了市场配置资源基础

性调节作用的充分发挥,同时相关政策又缺乏透明度,既给外商进入增加了困难,也给国内企业经营制造了障碍,不符合市场化的发展方向。深化管理体制改革,要求依法行政,提高政策的透明度。

要减少管理层次,实施科学化管理。首先要规范土地供应管理办法,政府依法搞好土地规划,土地使用权转让可以交给土地资产经营公司具体经营和操办。其次,建设项目审批,政府根据城市规划实施管理,具体建设项目也可以交由房地产投资公司审查批复。其他如房地产交易等,政府只要负责交易法规制定和监督贯彻执行,具体交易活动由房地产市场交易中心和买卖双方操作。有关行政审批手续可以采取综合办公、一揽子系列审批办法解决,以便捷为原则搞好管理服务。

七、加强生态环境建设,实现房地产业的可持续发展

坚定走可持续发展之路,促进世界资源最优利用、保护和维护环境,是世贸组织的宗旨之一。房地产业同城市的生态环境建设关系极为密切,不仅要为现代人的生存和发展提供物质条件,而且要为后代人的发展需要创造广阔的空间。我国在前一时期的房地产开发建设中对生态环境建设重视不够,而居民对生态环境的要求却日益提高。要改变“先污染,后治理”的做法,主动搞好生态环境建设。首先,要合理利用土地资源,从长远利益出发,尽力开发既节地又符合生态环境要求的项目;住宅建设要讲究规模效益,适当集中,严格控制耕地占用量。其次,建设项目及其周围要主动营造人工的生态环境,把生态、文态、交通、通信、社区建设结合起来,讲究环境效益。再次,要加强城市绿地建设,提高生态环境质量。充分利用现有条件,开展点、线、面的绿化,在进行污水治理的同时,大力进行沿河绿化建设;利用街角路边和一些零星空地进行绿化;并在城郊结合部营造林带和绿化带,使城市的生态环境质量有较大改善和提高。

必须指出的是,我国是以发展中国家的身份加入 WTO。房地产行业、特别是房地产中介服务领域,只能根据自己的实力和现有的水平同世贸组织的基本规则逐步接轨,不可能一加入 WTO,就完全自由开放。在我方与外国的双边贸易谈判中提交的减让表中,明确规定了 3~5 年的过渡期,逐步对所承诺的内容到位。在这个过渡期内,一方面,要按承诺的内容作好充分的准备,达到基本要求,树立信誉;另一方面,我国房地产业的发展 and 原先计划内的改革任务,仍要保质、保量、按时完成。分清轻重缓急、近期与远期目标,使加入 WTO 成为推动改革、促进发展的积极力量,促进我国的房地产业进入一个新的发展阶段。

(作者单位:上海市房地产经济学会)

