

上海房地产经济发展中应重视的问题及对策

殷越男

摘 要: 房产建筑作为城市实体硬件的主要组成部分,其发展空间直接决定于所在城市发展的潜力与空间。上海作为未来的国际大都市,国际经济、贸易、金融、航运中心,外商最看好的投资场所和居民消费增长较快的城市,无论是旧城改造、城市扩建、新城建设、郊县开发等方面都有着巨大的发展空间,这就在宏观环境上为上海房地产经济的发展提供了根本性条件。房地产经济的长期看好,并不等于它的发展就会一帆风顺。本文着重探讨了上海房地产经济中存在的问题并提出了相应的对策建议。

关键词: 上海房地产经济;健康发展;对策

中图分类号:F 830.572 **文献标识码:**A **文章编号:**1006-1894(2004)02-0022-03

上海房地产经济的长期看好是毋庸置疑的,但越是长期看好越需要健康发展。上海发展需要持续、稳定、健康发展的房地产经济支持,只有这样,房地产经济的发展才能同广大人民消费水平的提高,同全面建设小康社会相一致。

一、上海房地产经济发展中应重视的问题

上海房地产经济发展的总的态势是好的,在上海 GDP 中的比重不断增大,现已占到整个 GDP 的 6.9%,已成为推动上海经济发展的六大支柱产业之一。但上海房地产经济发展中存在着的也是不容忽视的。主要表现为:

1. 商品住宅价格偏高 据世界银行的研究,发达国家的房价收入比一般在 1.8:1~5.5:1 之间,而发展中国家的房价收入比一般在 4:1~6:1 之间。因此,通常认为,当房价收入比在 3:1~6:1 之间(即 3~6 倍)时,居民对市场上的商品住宅普遍地具有支付能力。对我国房价收入比的测算结果表明,从全国来看,2000 年为 7.9:1,不但远远高于发达国家的一般标准(1.8~5.5 倍),较之发展中国家的一般水平(4~6 倍)也高出许多。同年上海的这一比值为 9.2:1,比全国及世界一些国家又高出许多。

房价收入比偏高,表明目前上海的商品住宅价格大大超出城镇居民消费承受能力,它已成为阻碍城镇居民潜在住宅消费需求转化为现实需求的重要因素。

2. 经济适用房比例偏低 关于经济适用房,按照 2003 年 1 月 1 日实施的《经济适用

房价格管理办法》第3条的规定,是指“纳入政府经济适用住房建设计划,建设用地,实行行政划拨,享受政府提供的优惠政策,向城镇中低收入家庭供应的普通居用住房”。从其内涵本质来看,这是政府为解决大多数城镇中低收入者的住房问题而实施的一项德政工程、民心工程,体现了政府代表最广大人民群众根本利益的目的,然而在实施过程中却出现了许多不尽人意之处。主要表现在:(1)住宅建造的标准越来越高,越来越豪华。无论是市区还是郊县,为了塑造本区域形象,有的干脆规定建造标准,导致房产开发商之间及各行政区域之间互相攀比,从而导致了建筑成本节节攀升。(2)关于经济适用房的界定,一直没有一个统一的标准。经济适用住房标准最权威的界定应当是政府。2003年7月份召开的上海市房地产工作会议上,韩正市长提出,经济适用住房的标准应是每平方米2800~3500元的范围之内,不搞什么左右。这个界定对于经济适用房的发展,对于满足中低收入者的购房需要具有重要意义。2001年中心市区的9个行政区及浦东新区、闵行区、宝山区商品住宅成交价由2000年的每平方米3834元上升到4308元,上升了12.24%;2002年上海商品住宅预售成交价格为每平方米4803元,总体增幅约为10%;2003年第一季度则跃升为5188元。可见上海商品住宅的价格一是偏高,二是增幅偏大,增速偏快。(3)每套面积在120~170平方米以上的大房型偏多,而90平方米左右的小房型偏少,造成总价太大,从而使中低收入者望房却步。(4)经济适用房购房对象的界定模糊。本来经济适用住房的供应对象应是中低收入者,它的供给具有很强的针对性,但实质上,哪些人属于中低收入者,具有购房“准入”资格,由于政策界限不清楚,结果使得政府本意上的“济贫”变成了“济富”。

3. 房地产开发商的利润率过高 目前我国商品住宅投资的利润率在20%~30%,大大高于国际上房地产开发商6%~10%的一般利润率水平,也大大高于我国其他行业5%~10%的利润率水平。房地产投资开发利润率过高,使得大量投机资金涌入房地产开发领域,导致了争地皮、炒地皮、炒房价等提高房价的因素不断增多,使房地产开发商良莠不齐。

4. 房地产泡沫已显端倪 房地产业与其他产业最大的不同点是它的产品的多用途性。房产既可以用于家庭消费,又可以用于投资,还可以用于投机。作为用于家庭消费的商品来讲,无论它的发展速度,价格高低,都是同居民消费需求,即购买力密切联系的。所以它发展速度的快慢,价格的高低都应看作是正常的。作为投资来讲,目的是要获得利润,一般来讲投资具有一定的长期性,它所引起的需求及价格的波动也不会很大。而投机的目的则是为了短期内获得暴利,是一种短期炒作行为,极易引起需求及价格的大幅波动,所谓的房地产泡沫,也正是由此引起。

在取消了购房户籍限制及内外销房价并轨以后,外地及境外人士购房的比重急速增加。2001年上海商品房预售登记总套数为14.9万套,其中个人登记为14.7万套。在个人购房的预售总量中,属于外地人士购买的为2.4万套,比上年增加1倍,占总购房套数的16.5%;属于国外和境外人士购买的为2973套,比上年增加2倍,占个人购房总套数的2%,同期住宅预售价格指数较上年末上升了7.9%。2002年上半年,上海商品房出售面积的25.7%为境外和外地购买者购买,而在房价高于每平方米7000元的预售商品房中,该比例更是高达53.6%。

外地及境外人士购房者的加盟,使上海商品住宅的供求格局发生了变化,房价攀升速度加快,并带来房价的大幅波动,为房地产经济的健康发展带来不利影响。当然,上海房地产经济到底有无泡沫,众说纷纭,但需要指出的是,泡沫经济往往是从经济泡沫开始的,对于这

一点我们应当警惕,保持清醒,应未雨绸缪,忌亡羊补牢。

二、上海房地产经济健康发展的对策研究

房地产经济对上海发展的推动作用日趋加重,而上海发展又为房地产经济的发展提供了广阔的空间。房地产业发展的空间越大,其发展就越需要健康、稳定、可持续性。因为无论从世界范围还是我国的历史经验来看,房地产业是最容易导致经济波动甚至巨幅振荡的因素之一。为此提出下列对策建议:

1. 加强土地一级市场管理,合理规划土地使用范围 在土地管理中应重点抓好以下3个方面:(1)坚决贯彻执行土地的招投标制度,杜绝土地炒作。(2)合理规划不同档次的商品房用地,适当拉开层次结构。不同的收入群体或阶层对于住宅档次的需求是不一样的。就上海本地市民来讲,中低收入者比重较大,故对中低价房的需求量也较大,对高档住宅的需求只是少量高收入者及外地、外籍购房者,所以政府应合理规划商品住宅用地。按照市场需求,适当扩大经济适用房的用地比例,减少高档住宅用地,严格控制别墅、尤其是占地面积很大的千万元甚至上亿元的别墅用地。(3)提高土地利用效率。目前,上海郊县经济开发区单位面积土地提供的GDP量远远低于发达国家与发展中的一些国家。这说明一方面圈地现象严重,另一方面土地资源的经济利用密度太低。

2. 限、控房地产炒作,防止泡沫经济 商品住宅泡沫的形成,有3个生成空间:一是土地二级市场的炒作,导致房产开发商的成本猛增,二是房产开发商的暴利,导致房产一级市场价格上涨,三是二级市场上投机者的炒作,导致房产终端价格的大幅上扬。房地产泡沫也就由此形成了。由此而论,防止房地产泡沫的形成也应从这3个环节抓起。首先,杜绝土地“暗箱”批售,落实土地招投标制度,堵死土地炒作渠道,从源头上防止房地产泡沫发生;其次,通过有效渠道降低商品住宅开发商的利润,从而降低商品住宅一级市场的价格。应通过适当方式淘汰一大批资质不高的房产开发商,使商品住宅开发集中在资质好、实力强的开发商手中;第三,提高房地产介入者的准入门坎,规范市场运作,把好防止泡沫形成的最后一个环节。

3. 界定经济适用房的单价、面积及购房对象,使之真正名副其实 经济适用房单价的确定:购买对象的界定与控制既不能由市场也不能由房产商认定,而应由政府来决定。因为只有政府的界定才具有权威性与公正性,本来经济适用住房就是政府的一项民生工程。严格禁止非中低收入者介入,使其能够真正到达中低收入者中急需住房的居民手中。

4. 注重房地产经济发展的可持续性,为上海经济、社会发展提供长期保障 上海之所以能够成为国际投资的有利场所,海纳百川的人才聚集地,除了基础设施、制度体制等软硬环境外,一个很重要的原因就是商务成本,生活成本较低,因此具有很强的吸引力。而在商务成本和生活成本中商务楼及私家住宅又占了很大比重。这一优势我们不能在近几年内丧失殆尽。上海吸收外资及吸引人才的道路是漫长的,我们不能使后来者望楼、望房却步。所以,上海土地资源的利用要有可持续性,房地产经济的发展要有可持续性,房价应稳中有升,防止大起大落,暴涨暴跌,为上海经济、社会发展提供长期保障。

(作者单位:上海对外贸易学院)