

房地产业发展的基本特征与宏观调控政策影响分析

东南大学经济管理学院 吴利华

[摘要]房地产业是国民经济的支柱产业,其产业链长、资本密集、关联度高,房地产业又历来是宏观调控首先指向的产业之一,房地产业的发展既受宏观经济形势和产业政策影响,也影响整个国民经济发展。本文在对房地产业市场特性、房地产开发经济特性分析的基础上,分析了我国房地产业发展的基本特征,并分析了当前宏观调控政策对房地产市场的发展可能产生影响。

[关键词]房地产业 市场特性 产业政策 基本特征

我国房地产业开始于上世纪八十年代末一些沿海地区和城市,近年来的快速发展成为我国经济发展的新的增长点,其未来的发展趋势、对国民经济的影响等相关问题已成为政府、企业、居民关注的热点。我国的房地产业是计划经济向市场经济转变过程中伴随着住房制度改革而兴起的新兴产业,我国房地产业从无到有的发展过程有其自身的独特特征。

“福彩”发行、管理、运作经验。(2) 投资方面:给予金融创新政策,拓宽投资渠道。保险资金直接“入市”,设立“农保”基金管理公司,提取管理费;“农保”资金投资国外资本市场,从事风险、收益合理的投资。允许“农保”资金进入人民币同业拆借市场,提高收益。

(四) 完善农业再保险制度

1、建立统一农业再保险公司。

2、对所有农业险再保险。强制险提高再保险比例,国家提高再保险保费补贴比例,余额由“农保”公司从保费里支出。

3、对农业再保险公司赔付缺口,财政给予无息贷款或巨灾风险基金赔付。

(五) 加快我国农业保险立法进程

1、制定《农业保险法》,加强“农保”监管。制订“农保”服务和违规处罚等标准,提供制度保障。

2、设立“农保”监管机构。审批“农保”牌照,监管其业务。专门部门受理“农保”赔付投诉。未足额赔付则补足,造成损失则加倍赔付。“农保”公司重大违规、违法行为,处以警告(初犯、情节轻微)、罚款、吊销牌照,直至司法处理。

3、建立外部监管制

(1)“农保”和商业保险分开建帐,独立运作(2)建立财务审计监管制。设立审计监察部门,定期审计。对有问题公司突击检查,有到经营场所提取文件的权利。严防“农保”公司不当得利。(3)“农保”公司定期披露经营情况。负责人对审计报告负全责,防止道德风险。(4)成立“农保”行业协会,加强行业监管、自律。“农保”公司推举人选,组成行业协会,制定行业公约。进行公开评议,有问题,限期整改,督促“农保”遵守业务准则。加强与“农保”公司沟通,向监管机构反映情况。做出行业发展规划。(5)建立竞争激励制。竞争指险种、服务质量等竞争,不是拼费率等恶性竞争。“农保”监管机构和行业协会加大监管,防止不正当竞争。设计有效评估体系,作为发放补贴依据。服务、管理优,补贴高。从“农保”投诉率,创新力等指标考虑,公布排名。促使后进公司,提高经营水平,提升“农保”服务水平。

(六) 提高“农保”公司经营能力,加强自身制度建设

1、加强“农保”人员培训,增强职业道德。引进急需的保险精算人才,提供智力支持。

2、各“农保”公司拓展“农保”业务,增强竞争力

(1)扩大“农保”范围。从种养业到流通、深、精加工业到生活服务等险种。(2)允许“农保”公司经营农村财产险,人寿险。高收益弥补亏损,提高实力。(3)差异化险种开发。配合产业结构调整,四川生猪,湖北大米,云南、广西特色水果等设立相应险种,提供差异化服务。(4)给予保险研发费补贴。

3、拓展“农保”营销渠道,提高服务能力

(1)与农村信用社、邮政储蓄点加强合作。弥补营销能力不足,提高服务能力。(2)招收农业经验丰富、守信的农民任“农保”业务员。加大培训和职业道德教育。常驻乡镇,专人专片,定片负责,负责业务开展。解决人口居住散,业务员少的矛盾。制定合理薪酬激励机制,促进农业健康发展。

4、“农保”公司建立严格规章制度

(1)明确职责,严格考核(2)建立合理绩效奖惩制。奖优罚劣,增强责任心

5、成立监察部门,防止内部控制风险。提高经营水平。

[参考文献]

[1]张孟林,刘书琪.我国农业保险的发展现状及对策研究[J].理论纵横,2004,(2).

[2]喻国华.当前我国农业保险发展模式问题研究述评[J].求索,2005(1).

[3]陈峰燕.借鉴国外经验探索我国发展农业保险制度的有效途径[J].兰州学刊,2005,(1).

[4]梁丽华.农业保险的现状与发展对策[J].莱阳农学院学报(社会科学版),2003,(12).

[5]封文丽.加快建立我国的农业保险体系[J].经济与管理,2003,(2)

一、房地产开发的经济特性分析

1、房地产业的市场特性。房地产市场具有物业市场与资本市场两种特性,房地产不仅可以自己使用、出租他人使用,还可以投资方式在资本市场上交易,这也使得房地产市场有别其它市场。房地产商品价格构成的特殊性。房地产商品的价格是由房屋建筑价格和地价组成的,而其中占重要地位的是地价。土地作为一种自然资源本身没有价值,土地价格是地租的资本化。土地价格取决于三个因素,即对一段时间后的收益的估计,对该资产期末价值的估计,用何种贴现率把这些收益折算为现实的价值^[1]。由此可见,土地的价格取决于人为决定的三种因素,即未来收益、期末价值和利息率。如果人们能在客观实际的基础上对其进行预期,则土地价格将是真实的,与实体经济是相符的。土地是稀缺性、不可再生的资源,尤其在大中城市土地的稀缺程度更高,从长期看它的供给是一定的,从短期看它的供给是缺乏弹性的。供给的有限性决定需求过于旺盛,土地价格上升进而导致房地产价格上升。由于房地产可以用投资方式在资本市场上交易,房地产市场充满投机性,其需求曲线具有不规则变动的特点。价格越上涨,需求越旺盛;价格一旦下降,需求则又会大幅度下降。如果这种需求增长是有经济增长支持、与实体经济相符的有购买力的需求,无疑会促进房地产的发展;但如果这是由于房地产的高利润而引发的非理性投机行为所形成的虚假需求,则会造成市场虚假繁荣,一方面使人们错误地预测不动产收入会进一步上升,假一旦超过人们的所承受范围,需求量又急剧下降,而供给却因惯性继续上升,市场出现大量高价空置房,开发商和房地产投资者纷纷被套牢,导致破产、倒闭。

2、房地产开发的经济特性。房地产市场是产品差异化市场。房地产市场是由成千上万个独立的项目组成,每个项目都有其独特的个性,房地产的个体性特征决定了房产公司开发的每一个房地产项目都有巨大的差异,如果有好的开发项目业绩就好,如果没有好的开发项目业绩立即就会变差,公司业绩受制于具体项目^[2]。在房地产开发中土地价格发生变化很多时候是由于这宗土地的位置和邻里相联系的特性发生变化,也就是说房地产的位置是影响房地产的价格的重要因素,包括上下班交通时间、公共服务和社区形象、自然或环境特征等因素。我国大中城市中心地区与郊区住宅价差之大也说明了这点。房地产建设的投资金额大、周期长,决定房地产业高负债高风险。房地产行业属资金密集型行业,一个开发项目所需资金少则几亿元,多则几十亿,从事房地产经营活动,对房地产的购买者来说,购买房地产既是一种消费,也是一种投资,所需资金较多。无论是开发者还是购买者都需要金融业大量的资金支持。金融业对房地产开发者的支持,不仅可以大大缩短房地产筹措资金的时间,而且还可以大大降低成本;对购买者的支持能提高购买力,增加对房地产的需求。正因为如此,房地产业只有借助金融业的支持才能获得迅速发展。房地产业属典型的周期性行业。房地产业和整个宏观经济都是周期性发展的,房地产业是国民经济的晴雨表,对宏观经济形势的变化异常敏感,经济的收缩与扩张会极大地带动房地产需求量的减少与增加,因此房地产业属典型的周期性行为^[3]。一个房地产业周期可分为四个阶段:第一复苏与增长阶段,该阶段时间较长;第二繁荣阶段,该阶段最短;第三危机与衰退阶段,该阶段时间较短;第四萧条阶段,该阶段时间最长。从国外经验来看,各国房地产业波动的周期并不完全一致,例如美国房地产周期的波动频率为 18~20 年,日本为 10 年左右,香港为 7~8 年,台湾为 5~6 年^[3]。

二、我国房地产业发展的基本特征

1、由形成阶段向快速成长阶段发展。80 年代末房地产业作为新兴行业,开始在我国一些沿海地区和城市掀起,之后在全国各地蔓延、升温,在 1992~1994 年和尤其是 1998 至今这两个时期,房地产业成为我国经济发展的热点,在宏观层面上表现出良好的态势,对我国经济建设和投资快速增长起到了促进作用^[4]。1992~1996 年我国经济摆脱了 1989 和 1990 年的低潮获得了快速增长,国民生产总值增长速度达到了两位数,1992 年到 1994 年投资增长都有在 30% 以上,而在这时期房地产业投资成倍增长,1992 年和 1993 年的增长速度分别达到 117.6% 和 164.9%。1995 年到 1999 年亚洲金融危机的影响我国经济增长速度下降,房地产业走向低谷,房地产开发投资增长速度下降,而整个行业经营恶化,1996 年 1 万多家开发商退出,1995 到 1999 年房地产开发业营业利润持续下降,1997 到 1999 年连续三年亏损,具体情况见表 1、表 2。

表 1 1990~2003 年我国固定资产投资和房地产开发投资

年份	全社会固定资产投资		房地产开发投资		国民生产总值	
	绝对值 (亿元)	增长速度 (%)	绝对值 (亿元)	增长速度 (%)	绝对值 (亿元)	增长速度 (%)
1990	4517	2.4	253.3	- 7.1	18598.4	
1991	4494.4	23.9	336.2	32.7	21662.5	16.48
1992	8080.1	44.4	731.2	117.6	26651.9	23.03
1993	13072.3	61.8	1937.5	164.9	34560.5	29.67
1994	17073.1	30.4	2554.1	31.8	46670.0	35.04
1995	20019.3	17.5	3149	23.3	57494.9	23.19
1996	2291.5	14.8	3216.4	2.1	66850.5	16.27
1997	24941.1	8.8	3178.4	- 1.2	73142.7	9.41
1998	28406.2	13.9	3614.2	13.7	76967.2	5.23
1999	29854.7	5.1	4103.2	13.5	80579.4	4.69
2000	32917.7	10.3	4984.1	21.5	88254.0	9.52
2001	37213.5	13.1	6344.1	27.3	95727.9	8.47
2002	43499.9	16.9	7790.9	22.8	103553.6	8.17
2003	55566.6	27.70	10153.8	30.30	117251.9	13.23

资料来源:《中国统计年鉴 2004》和《中国房地产统计年鉴 2004》整理

表 2 1990~2003 年房地产开发的概况

年份	房地产开发企业数			房地产开发业经营收入(亿元)			房地产开发业营业利润(亿元)		
	总量 (个)	新增企业 个数(个)	增长率 (%)	总量 (亿元)	年增加量 (亿元)	年增长率	总量 (亿元)	年增加量 (亿元)	增长率 (%)
1990	4400			218.7			17.9		
1991	5128	728	16.55	284.0	65.3	29.86	27.5	9.6	53.63
1992	13566	8438	164.55	528.6	244.6	86.13	63.5	36	130.91
1993	26027	12461	91.85	1135.9	607.3	114.89	155.9	92.4	145.51
1994	31486	5459	20.97	1288.2	152.3	13.41	167.4	11.5	7.38
1995	33482	1996	6.34	1734.8	446.6	34.67	142.8	-24.6	-14.70
1996	21269	-12213	-36.48	1968.8	234	13.49	18.0	-124.8	-87.39
1997	21286	17	0.08	2218.5	249.7	12.68	-10.3	-28.3	-157.22
1998	24378	3092	14.53	2951.2	732.7	33.03	-10.7	-0.4	3.88
1999	25762	1384	5.68	3026.0	74.8	2.53	-35.1	-24.4	228.04
2000	27303	1541	5.98	4515.7	1489.7	49.23	73.3	108.4	308.83
2001	29552	2249	8.24	5471.7	956	21.17	125.5	52.2	71.21
2002	32618	3066	10.37	7077.8	1606.1	29.35	252.9	127.4	101.51
2003	37123	4505	10.37	9137.3	2059.5	29.10	430.4	177.5	70.19

资料来源:资料来源:《中国统计年鉴 2004》和《中国房地产统计年鉴 2004》整理

我国房地产业产生的两个基础是土地有偿使用制度及住房商品化。1999 年国家把启动房地产市场作为带动经济发展的重要手段,将住宅建设作为国民经济新的增长点,并出台了相应的政策:逐步取消住房福利分配制度,提高公有住房出售价格和租赁价格,全面落实了住房分配货币化,彻底结束了住房实物分配制度,这使我国房地产的商品属性得到了完全的确认,是我国房地产业形成的重要里程碑;1999 年住房二级市场在全国范围内全面放开,这使我国房地产市场成为包含一级、二级、三级市场的完整的市场,这是我国房地产业形成的又一个重要里程碑;房地产中介、物业管理等也取得了较大发展并逐渐完善;所有这些都表明我国房地产业已经基本形成了一个独立的产业,我国房地产业已经走完了形成阶段,正向快速发展阶段过渡。

从表 2 可以看出,2000 年后房地产业进入新一轮的增长,房地产开发投资增长速度均成倍高于全社会固定资产投资增长,房地产业的经营收入和利润也大幅度增加,房地产业进入快速发展阶段。

2、企业频繁进入退出房地产业。在房地产业高速发展的时期大量企业进入房地产业,从表二可以看出,1990 年全国房地产企业只有 4400 个,1995 年增长至 33482 个,平均年增长率为 50.06 %,新增了 29082 个,平均每年增加 5816 个,而 1991 至 1992 年年增长率为 164.55 %,新增 8438 个,1993 至 1994 年年增长率为 91.85 %,新增 12461 个。而在房地产业低潮时期众多的企业从该行业退出,1995 年至 1996 年有 36.48 %企业退出了房地产业,退出企业达 12213 个,一年中退出量超过了三分之一,与之相对应的是房地产业利润逐年减少,进入整个行业亏损阶段。1998 年国家房改政策出台后,房地产市场开始升温又有大量的企业进入房地产业,1998 年有 3092 家新企业进入房地产业,增长率为 14.53 %,1998 年以后每年均有 1000 以上家的新增企业,2003 年有 4505 家新增企业。行业总利润也逐年增加,年利润 2001 年为 125.5 亿元,2002 年为 252.9 亿元,2003 年达到 430.4 亿元。

3、房地产企业规模小、数量多。目前房地产企业中最大的企业集团总资产也不超过百亿,以上市公司为例,房地产业上市公司中资产规模最大的深万科,2002 年总资产为 82.2 亿,净资产为 33.8 亿,利润总额为 5.2 亿(2002 年上市公司年报),同年房地产业上市公司的平均总资产为 21.72 亿,平均净资产为 9.36 亿,平均利润总额为 7.88 千万,而电子业的平均总资产为 25.68 亿元,平均净资产为 13.85 亿元,平均利润总额为 8.92 千万,电力、煤气及水生产和供应业平均总资产为 43 亿元,平均净资产为 23015 亿元,平均利润总额为 3.48 亿元,上市公司中房地产业的规模低于电子、电力、煤气及水生产和供应业。而 2002 年我国房地产开发企业有 32618 家,平均营业收入仅为 2.17 千万元,平均利润为 77.53 万元。

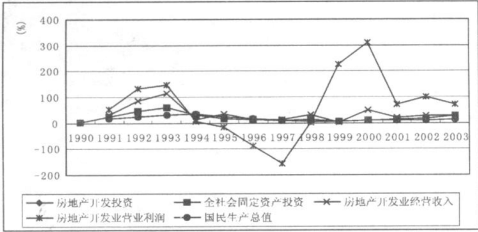


图 1 房地产业与国民经济相关指标的年增长率

4、房地产市场有较强的投机性。房地产业发展不稳定,波动大,是具有较大投机性的行业,1998 年至今的房地产业的投机性更强。从表二和图一中可以看出 10 年中房地产业利润增长快速变化,从年下降 157.22 %到年增长 308.83 %,除了房地产开发量是其变化原因外,房地产的价格变化也是其原因之一。在 1991 到 1994 年的房地产开发高潮中,营业收入增长率与利润增长比例大致持平,在这一阶段房地产开发规模增加是行业发展的主要因素,价格相对比较稳定。而 1998 年至今的房地产热中,利润增长远远大于收入增长,1998 到 2002 年商品房屋销售面积分别为 12185.3、14556.5、18637.1、22411.9 和 26808.29 万平方米(2003 年中国统计年鉴),其年增长率分别为 19.46 %、28.03 %、20.25 %和 19.62 %,而同期利润增长率为 228.04 %、308.83 %、71.21 %和 101.51 %(表二),可以推论房地产价格的增长在利润增长中起着重要作用,也就是说 1998 年至今的房地产热中更具有投

老工业基地企业跨国经营的路径选择

沈阳师范大学经济与管理学院 王桂敏

[摘要]企业成功地进行跨国经营是东北老工业基地实现高起点、高水平、跨越式发展的重要途径之一。东北老工业基地企业必须正确地认识自身的比较优势之所在,了解东道国的投资环境,把握国际市场和世界经济变化发展的一般趋势,在跨国经营的行业、区位、投资方式以及组织结构等方面进行恰当的路径选择,以开拓更为广阔的发展空间。

[关键词]东北老工业基地 企业跨国经营 路径选择

老工业基地是指那些在长期的工业发展过程中,在早期就已形成并对区域经济乃至全国经济产生巨大作用的工业集群区域城市,是国家投资建设形成的具有相当规模生产能力的传统工业密集地区。东北作为我国重要的老工业基地,其发展曾一度繁荣,成为国家重要的产业支柱和经济基础。但近些年来,由于经济战略的调整、经济体制的改革以及对外开放政策的实施等,老工业基地面临诸多的挑战,表现出严重的不适应,丧失了领先地位,甚至衰退为低洼地带,进而影响整个国民经济的发

展。因而,老工业基地的振兴刻不容缓。老工

业性和暴利倾向。

5、产业政策影响房地产行业复苏与增长。围绕住房制度改革和启动住宅消费,1999 年国家出台了一系列政策:包括住房分配货币化全面展开、大幅减免房地产税收、二级市场全面开放、进一步加大金融对住房消费的支持力度等。利好的政策涉及到住宅的生产、分配、交换、消费各个环节,在生产环节,降低住宅的建设成本、控制住宅的供给总量,提高供给质量;在分配环节,变实物分配为货币分配;在交换环节,二级市场的放开极大地活跃住宅市场;在消费环节,个人消费将取代集团消费,这些政策的实施对房地产业产生巨大的影响。另外,住宅分配货币化及住房补贴制度的启动提高了居民的购房能力,再加上住房公积金、银行个人住房抵押贷款的积极支持,居民可以利用家庭积蓄、住房补贴、住房公积金及抵押贷款四方面的资金来购买住房。住宅二级市场的全面放开,使房地产成为股票之后又一投资热点,并通过一、二级市场联动促进住宅一级市场上商品房的销售,使我国房地产业空前发展。从图 1 可以看出,1999 年至今,全社会固定资产投资增长速度高于国民生产总值增长速度,房地产开发投资增长速度高于固定资产投资增长速度,但房地产开发业营业利润增长速度远高于房地产开发投资和经营收入增长速度,房地产业进入暴利阶段,而高利润又诱导更多的企业进入。

三、当前房地产紧缩政策与房地产市场的良性发展

近年我国房地产业价格持续上涨,使房地产作为不动产投资有不断上升的回报率;房地产业的利润持续增长,吸引更多企业进入房地产业,同时开发商为了价格上涨带来的巨额利润而惜售,买卖双方非理性投机行为形成的虚假需求,使房地产畸形发展。2004 年开始,我国把对房地产市场的调控作为宏观调控的重要内容,2005 年为了促进房地产市场健康发展和房价基本稳定,建设部等七部门从供给和需求两方面提出了一系列综合治理的调控措施,各地政府也出台了相关政策。其目的是通过阻止市场双方投机行业而使房地产市场回归理性。

房地产产品在空间上不可移动,只能在当地消费。我国各地经济发展不平衡,房地产市场发育程度也不一致,具有明显的区域性特征,因此不能简单地以局部地区市场供求关系推导全国房地产整体形势,也不能各地对房地产市场都采取紧缩政策,要在全面分析当地房地产市场形势的基础上,以保证市场供应,防止供求关系过大波动,防止房地产价格陡涨陡落,促进房地产市场健康发展为目标,制定相应政策。房地产开发周期长,市场供给对产业政策的反映滞后,市场供求关系是长期积累、演变的结果,因此不能单纯以当前的指标来判断当前实施政策的有效性。

从产业特性上看,房地产业产业链长、波及面广,国民经济中绝大部分产业与房地产业有关联关系,金融保险业、社会服务业、商业、建筑业、非金属矿物业等产业与房地产业有密切的关联关系^[5];加上房地产市场价格对供给需求影响的独特性,房地产价格一旦下降,持币观望者增加,市场需求减少,开发商为减少损失,增加供给使价格进一步下降,房地产业很快从衰退期进入萧条期。房地产业的衰退与萧条也必然会影响到整个国民经济的发展,使经济发展出现波动,并可能引发金融危机。1999 年以来我国房地产业由于宏观政策的支持从发展到过热,因此目前在实行宏观调控过程中,必须加强对房地产市场变化监测,及时调整宏观政策,促进房地产业持续稳定发展。

[参考文献]

- 1、[美]丹尼斯·迪帕斯奎尔(Denise DiPasquale) 威廉·C·惠顿(William C. Wheaton) 著名龙奋杰等译,城市经济学与房地产市场[M],北京:经济科学出版社,2002 年 7 月
- 2、孙玉梅,刘洪玉,房地产市场分析的内容与特点[J],建筑经济,2003 年第 1 期,35 - 37。
- 3、“房地产周期波动研究”课题组,中国房地产周期波动:解释转移与相机政策[J],财贸经济,2002 年第 7 期,26 - 33。
- 4、王强,房地产业与宏观经济风险分析[J],经济论坛,1999 年第 11 期,11 - 12。
- 5、王国军,刘水杏,房地产业对相关产业的带动效应研究[J],经济研究,2004 年第 8 期。