

(10)

房地产 对策 中国

70-73, 81

# 关于当前房地产业的<sup>\*</sup>问题及对策

吴寿保  
(建筑城规学院) F293.2

**摘要** 本文对当前房地产业所存在的问题进行了认真地分析,列举了当前房地产业所存在的八个方面的问题。针对这些问题,提出了解决问题的六条对策。

**关键词** 房地产, 房地产的有关问题, 房地产问题的对策

**中图法分类号** TU982.2

改革开放以来,特别是小平同志南巡讲话后,我国的房地产业出现了前所未有的发展势头。毫无疑问,房地产业的发展对国民经济的增长、城市基础设施的改善、旧城改造、新区开发建设以及带动其它产业的发展起到了积极的推动作用。同时,要清醒地认识到,由于我国正处在从计划经济向市场经济的交替转换过程中,就房地产而言,在法律、经济和行政的管理方法上还很不配套、很不完善,有些方面甚至是空白。因此,对目前房地产业存在的问题进行认真的分析,提出解决问题的对策,正确地引导房地产业健康发展显得十分必要。

## 1 房地产业存在的主要问题

### 1.1 土地成片批出量过大,闲置的土地过多

由于目前实行的“分灶吃饭”的财政体制,一些地方政府较多地强调发展本地经济,过分地强调以地生财,尤其是沿海特区—深圳、珠海等城市的土地使用制度改革经验在全国交流后,有些城市对房地产带动经济的发展所抱希望过大,不论条件是否具备,盲目地上一些有名无实的开发区;不管市场的供求关系,盲目地上成片的高档写字楼、高级别墅、高级公寓等项目。由于各种开发区在全国遍地开花,建设资金必定严重不足,根本谈不上开发区配套基础设施建设,开发区所圈的土地绝大部分被闲置。

### 1.2 土地市场不健全,国有土地收益流失严重

几十年来,国有土地使用权是通过行政划拨方式确定的。通过土地使用制度的改革,目前国有土地使用权的确定采用的是“双轨制”,即行政划拨和出让相结合的方式。行政划拨主要针对党政机关、科研院校等非经营性事业单位。出让是土地使用制度改革的重大的举措。但目前的出让方式大多采取的是协议方式,招标和拍买的土地数量很少。“协议”出让土地这种方式弊病很多:市场透明度不高,随意性很大,政府与企业或个人马拉松式的谈判,出让价与市场价的严重背离。这种便容易导致“条子地”、“关系地”、“人情地”以低价进,高价出的倒地

\* 收稿日期:1993-10-05

吴寿保,男,1958年生,讲师,重庆建筑大学建筑城规学院(630045)。

皮风。这种倒买地皮仅仅是肥了少数个人，而国家的土地收益却流失严重。另外，“条子地”、“关系地”、“人情地”现象严重地损害了政府形象。

由于炒地皮在短时间内可获得巨额利润，有些投机开发商将所得到的土地，不进行任何投入和开发，伺机土地价格上涨。有些在“条子地”、“关系地”、“人情地”上没有办法和企业或个人只有找二级市场。相当多土地没有得到真正的开发和利用，土地却成了这些寻找机会发财者的接力棒。当接力棒传到真正的开发商手中时，地皮的价格可能涨了几倍，开发商只有将高额的地价费用摊入房屋的成本。毫无疑问，吃苦果的是消费者。从目前看，直接购买商品房的，大多是国家单位。由此可知，炒地皮的结果仍然是损了国家，肥了个人。

国有土地收益流失表现的另一方面是：不少单位和个人将行政划拨所得的土地使用权进行私下转让。

### 1.3 摊子铺得过大，配套基础设施没有跟上

部分城市无论是能源、道路、供排水、邮电通讯等还是教育、文化、社会服务在没有大量的房地产开发前就很紧张。由于大片的旧城改造和新区开发建设大大地增加了城市容量，使本来就紧缺的电、水、燃气供应就更加紧张。有些城市由于施工用电用水量太大，一些城市不得不采取分时分片供给制的办法进行供水供电，严重地影响了城市居民的正常生活和工作。有些城市开发出的新房短期内根本就解决不了供水、供电的问题。针对这些问题，不少地方政府也在下大力气抓基础设施建设，但终因基础设施建设投资大，周期长，远水解不了近渴，一些城市用电难、用水难、乘车难的问题短期内难解决。另一点需要提及的是不少开发商目前较热衷于投资搞KTV、MTM文化服务设施，对于建学校就不是那么积极。不少开发片区孩子上学难的矛盾非常突出。

### 1.4 假合资、假外资的公司多，非法集资、非法拆借资金严重

为了吸引国外和港澳台同胞来大陆投资，中央和地方政府都出台了不少对外商来华投资的优惠政策，这些政策国内企业是不能享受的。由于这种对外商和对内商的各种减免税优惠的政策不同，导致了国内不少开发商借外商的名义办实内资假资的“外资企业”或以假合资的名义办“合资企业”，其目的就是要享受各种减免税费的优惠政策，以“正大光明”的形象少交或不交税费。由于政策对某些地区的倾斜，导致了有些地区的房地产开发异常的活跃。这些房地产异常活跃的地区一没有良好的基础，二没有雄厚的建设资金，但是有两条是非常有吸引力的，首先是地区性的倾斜政策，其次是较为有利的地理条件。全国各地不少开发商纷纷离开家乡涌向这些能享受优惠政策的地区搞房地产开发。要开发建设就要有资金，哪怕是炒地皮，炒房子也要有资金，至少是要有启动资金。资金渠道有两条：一条是合法的集资和贷款，另一条就是非法集资和拆借资金。通过合法的正常渠道，资金来源是有限的，国家银行不可能大量贷款投资搞房地产而不去顾及其它产业。一些开发商就挺而走险。一是借“集群众手中闲散资金”的幌子，以大大高于国家银行存款利息标准还本付息为诱饵，未经有关主管部门批准就向群众乱集资，个别开发商甚至是用欺骗的手段骗取群众手中的钱。二是通过非正常手段拆借金融机构的资金，严重地扰乱了国家的金融秩序。

### 1.5 建材价格上涨过高，房价上涨过快

由于全国各地房地产业发展迅猛，建材的供求关系极其不平衡。现有的建材物质，尤其是钢材、水泥、木材三大材料远远满足不了所建工程项目的需要。正是这种供不应求使得建筑材料价格一涨再涨。

房价上涨幅度全国各地不一。大部分地区房价的上涨是由于建材等材料价格的上涨所致。也有部分地区房价的暴涨是炒地、炒房风人为地将房价抬得过高。这种过高的房价加重了真正的消费者的负担,而且使未来的消费者望而生畏。这样往往会导致房屋的滞销,不利于房地产开发的良性循环。

### 1.6 房地产的供求关系失衡

部分地区和城市的一些开发企业不考虑房屋最终消费者的经济水平,盲目地上高级花园别墅,高级写字楼,高级公寓等项目,一般性的,中低档的住宅建设项目相对不足。这样就导致了高级楼房供大于求,出现了滞销的状况,而中低档的住宅相对不足。我国还处在社会主义初级阶段,大多数城镇居民还是属于“工薪阶层”,他们就是购买中低档次的住宅几乎要付出全家人所有的积蓄,对于高档次的楼寓只能是“望楼兴叹”。而能够购得起高档次楼寓的消费者必竟是很有有限。还有值得提出的是,有些开发商把高档楼寓的消费寄希望于外商。虽然我国对外开放的政策愈来愈有利于中国走向世界,但外商来大陆进行经济活动的人员数量总是有限的,绝大多数楼寓的消费者是当地的城镇居民。

### 1.7 房地产交易的不够规范

目前房地产交易行为不够规范主要表现在:一是有些房地产开发商对欲开发的项目未达到预售条件,未经有关主管部门批准就向外出售;二是中间炒房者多;三是未按有关规定办合法的交易手续。有些房地产开发商资金严重不足,甚至是抄“空手道”,因此,这些开发商只有通过预售楼花集资开发。有些公司、机构不愿直接开发而热衷于中间炒,本来就高的房价炒得更高。由于房产交易者法律意识薄弱,为了逃漏一些税费,不愿到公开的合法的交易所办理交易手续,交纳有关税费,情愿进行私下交易。

### 1.8 建材质量、工程质量严重下降

由于建材的供求关系失衡,尤其是三大主要材料满足不了在建工程项目的需求,加上高价的建材有利可图,导致某些工程质量低劣的另一原因是,有些施工企业本身素质不高(甚至是不具备资格),不按有关规范规程要求施工。建材质量的低劣,工程质量的不高给社会带来的隐患相当严重。

以上所列举的房地产业存在的问题已严重地影响到房地产业的健康发展。为了房地产业的兴旺发达,使其真正成为我国经济建设中的支柱,必须对所出现的问题采取应有的对策。

## 2 解决问题的对策

### 2.1 加强政府部门的宏观调控作用

对房地产的开发要根据市场需求,资金和基础配套设施能力等方面进行综合研究,论证分析,提出较为科学的近期、中期发展规划。加强土地出让的计划性,严格控制土地开发面积指标,科学地进行总量控制和分量调节。改革土地出让方式,按国际惯例实行招标和拍卖,增加透明度,体现公开、公平、公正原则。加强土地出让的合同管理及监督双方履行合同义务,使出让的土地能得到合理的开发和利用。积极开展城镇土地分等定级工作,建立一支强有力的地价、房价评估队伍,科学地确定房地产价格,避免房地产价格的大起大落。

## 2.2 建立规范、公开、有序的房地产市场

要建立规划、公开、有序的房地产市场首先要理顺管理体制。多少年来房产部门和土地部门在为“地随房走”和“房随地走”的问题上争论不休。实际上，房地产是不可分割的有机整体，房和地不能够进行人为地分割。建房不能没有地，地失去了房，土地的价值就无法体现。市场可以分层次，但管理应该有统一的机构，消除分散管理（谁都在管但没有哪一个能全管住）的弊端。其次是要统一立法、执法要严。对房地产的立法和执法要统一，避免政出多门，避免地区之间的过大差别。立法的同时，要有一支强有力的执法队伍，令行禁止，以保证市场的法律化。最后就是要建立规范的市场运行机制。第一，要完善价格机制，充分发挥价格的杠杆作用。第二，要建立公开、公正、平等的竞争机制，使中外企业之间、国内各企业之间在同一起跑线上，在法律规定的范围内进行平等的自由竞争。第三，用税收机制调整国家与企业及个人之间的利益分配，以高税利来限制“炒”地、“炒”楼。第四，就是要通过信贷利率机制调节，控制房地产项目投向。

## 2.3 强化房地产开发的行业管理、资质管理

对各开发企业的资质和等级要进行认真的复审和评定，对“假冒、伪劣”的公司要依法取缔和降级。与此同时，应认真抓好房地产开发企业全面质量管理，开办各种形式的培训班，进一步提高房地产开发企业人员的业务素质和管理水平。

## 2.4 加快房地产立法步伐

我国的《房地产法》正在制订中，希望能尽快地出台。目前还急需制定和出台一些地方性法规和规章，如房地产抵押、交易、税费征收、房地产估价、经营等具体管理细则，使房地产市场有法可依，有章可循。

## 2.5 加强执法队伍的建设

仅仅有法律条文还不行，还必须有一支执法如山的高素质队伍。对于以权谋私，权钱交易的执法人员要从法律上确定下来，进行从严惩处，以维护法律的尊严。

## 2.6 正确处理金融与房地产业的关系

对于前段时期一些地区出现的乱集资，非法拆借资金，扰乱金融秩序的现象要坚决纠正，今后要从立法上规范金融对房地产的信贷行为。建议金融机构对于城市基础设施建设，旧城改造，一般标准的住宅区建设在信贷上给予积极的支持，以有利于房地产业的健康发展。

## 3 结束语

我国的房地产刚刚起步，虽然有些地方出现过“热”或出现了一些问题，但这种“热”或出现了问题并不可怕，它给未来房地产的发展提供了一些经验和教训。只有正视问题的存在，认真地研究它，并对症下药，房地产业就一定能健康地发展。

### 参 考 文 献

- 1 瞿维贤. 温州市房地产业发展中的喜和忧. 中国房地产1993.8(总第152期)
- 2 朱建元. 如何看待当前出现的房地产热. 中国房地产1993.7(总第151期)

(下接81页)

## A SIMPLIFIED PLASTIC ZONE METHOD FOR SECOND-ORDER ELASTIC-PLASTIC ANALYSIS OF STEEL FRAMES

*Xu Weiliang*

*Wu Huibi*

(Faculty of Civil Engineering)

**ABSTRACT** This paper presents a simplified plastic zone method with consideration of the influences of the P-Delta, residual stress, degradation of cross-sectional stiffness and plastic zone length on the stiffness matrix for second-order elastic-plastic analysis of steel frames. The method not only makes up for a insufficiency which is that the degradation of cross-sectional stiffness and plastic zone length in a member can not be considered by a plastic hinge method but also overcomes a defect which is very costly and time-consuming because a fine mesh discretization across the cross-section and along the member length is required by a plastic zone method. Analysis result shows proposed simplified method is simple and practical.

**KEY WORDS** steel frame, nonlinear, plastic zone, elastic-plastic analysis

⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗

(上接73页)

- 3 杜修家. 试论加强房地产市场管理. 中国房地产1993,8(总第152期)
- 4 上海市房产管理局. 上海房地产市场的现状、问题和对策. 中国房地产1993,7(总第151期)
- 5 潘疔星. 福州市房地产市场现状及其导向. 中国房地产1993,7(总第151期)
- 6 南京市房地产市场管理处. 构建房地产市场管理体制的几点做法和体会. 中国房地产1993,7(总第151期)

(编辑:徐维森)

## THE PROBLEMS AND THE COUNTERMEASURES ABOUT THE CURRENT REAL ESTATE

*Wu Shoubao*

(Faculty of Architecture and Urban Planning)

**ABSTRACT** The problems of the current real estate are conscientiously analyzed. The main eight problems of the current real estate are enumerated. In accordance with the problems, six countermeasures are advanced.

**KEY WORDS** real estate, problems of real estate, countermeasures of real estate's problems