

中国房地产 研究

2000/2

上海社会科学院房地产业研究中心
上海市房产经济学会

编

Chinese Real Estate Studies

233

上海社会科学院出版社

封面题签 宋春华

中国房地产研究

Chinese Real Estate Studies 2000/2

上海社会科学院房地产业研究中心
上海市房地产经济学会 编

上海社会科学院出版社

责任编辑 周 河
封面设计 闵 敏

中国房地产研究

Chinese Real Estate Studies

上海社会科学院房地产业研究中心 编
上海市房地产经济学会

上海社会科学院出版社出版
(上海市淮海中路 622 弄 7 号)

上海社会科学院出版社发行 上海市印刷十一厂印刷
开本 787×1092 1/16 印张 11.625 字数 190000
2000 年 8 月第 1 版 2000 年 8 月第 1 次印刷
印数 1-2000
ISBN 7-80618-764-2/F·449
定价:30.00 元

加入世界贸易组织对中国房地产业的影响及其应对策略研究*

蔡育天 陈伯庚 张永岳**

[摘要]本文的主题是研究加入 WTO 后,给中国房地产业可能带来的影响,并提出相应的应对策略措施。主要内容是:首先,分析中国房地产业的发展现状,认清优劣势,做出总体评价;同时,对中国房地产业与 WTO 的关联因素,包括普遍的关联因素、直接的关联因素、间接的关联因素进行具体分析。其次,研究入世后对中国房地产业可能带来的影响,从房地产市场、房地产企业、房地产行业、政府对房地产业的管理等不同领域、各个环节、有利和不利影响,进行科学预测。最后,有针对性地提出初步的应对措施和策略,主要是:梳理房地产法规政策,尽快与 WTO 规则接轨;加速房地产企业经营机制转换;培育和发展房地产中介服务市场;完善房地产财税制度;实施人才战略等十大措施。

加入世界贸易组织,对中国房地产业将产生深远的影响,既是挑战,又带来机遇。深入研究,及早预测,分析现状,找出差距,积极主动,认真应对,抓住机遇,促进发展,是我国房地产业界的一项紧迫的任务。

一、中国房地产业的发展现状及其与 世界贸易组织关联因素的分析

1.我国房地产业的发展现状

房地产业是指从事商品房投资、建设、中介服务(包括咨询、价格评估、经纪)以及物业管理等经营企业的总称。在房地产开发和销售的总量中住宅约占 80%左右,所以,住宅业是房地产的主体部分,住宅业的发展状况在很大程度上决定了房地产业的兴衰。

我国房地产业从 80 年代开始兴起,90 年代发展壮大,近 20 年的发展取得了令世人瞩目的成就。我们在解决了占世界 1/5 人口的温饱问题的同时,还解决了他们的基本住房问题。全国人均居住面积 1978 年仅 3.6 平方米,到 20 世纪末,人均居住面积城市达到 20 平方米,农村达到 25 平方米,住宅成套率达到 70%。改革开放前长期累积的城市居民住房困难的历史欠帐如无房产、不方便户、拥挤户等得到了不同程度的改善。据统计,目前我国城乡住宅业的国内生产总值(GDP)约占我国整个国内生产总值(GDP)的 7.5%。此外,由于房地产业与其他产业关联程度高,它的发展会创造对其他产业产品的需求,约为房地产业的自身需求的 2 倍左右。而且随着社会经济的发展,人们消费水平的提高,关联的范围在扩大,程度在提高,房地产业的发展对国民经济的作用将会越来越大。

近年来,由于政府加大对房地产业的扶持,使房地产业的投资、建设、销售等均得以保持着较好的发展势头。但是房地产业的发展也面临着一些新的问题,其中最主要的是如何扩大市场有效需求,提高供给的有效性的问题。房地产业发展的现状主要表现为以下方面:

(1)房地产投资开发。目前我国房地产开发企业约有 2.7 万个,从业人员 100 多万人。外商早已进入房地产行业,但限制外商独资设立房地产开发企业。在房地产开发企业中,国有房地产开发企业约占 36%,三资及港澳台房地产开发企业约占 17%,在三资及港澳台房地产开发企业中多数是港台地区的,来自发达国家的微乎其微。

1999 年全国房地产开发完成投资 4010.2 亿元,比上年增长 11.0%,1998 年房地产开发利用外资及港澳台资金 377 亿元人民币(其中外商直接投资 284 亿元人民币,占 75.3%),房地产开发利用外资占全国实际利用外资的 7.72%。1999 年商品住宅建设完成

投资 2637.6 亿元,比上年增长 24.5%;商品房施工面积 55105 万平方米,增长 13.3%,其中:商品住宅 41028 万平方米,增长 19.64%;新开工商品房面积 21633 万平方米,增长 17.86%(其中商品住宅 18049 万平方米,增长 15.2%);商品房竣工面积 19784 万平方米,增长 28.0%(其中商品住宅竣工面积 16195 万平方米,增长 29.76%);商品住宅销售面积 11879 万平方米,增长 24.9%(其中销售给个人 9457 万平方米,增长 34.85%);商品房销售额 2655.3 亿元,增长 23.9%(其中商品住宅销售额为 2143.8 亿元,增长 24.77%,商品住宅销售给个人 1663.7 亿元,增长 43.44%),我国居民自有住宅已达 60%(文中 1999 年全部数据来源于国家统计局:《1999 年房地产开发投资统计快报》)。

(2)房地产咨询。房地产咨询是为房地产活动当事人提供法律、法规、政策、信息、技术等方面服务的经营活动。现实中的具体业务有接受当事人委托进行房地产市场的调查研究,房地产企业的市场定位,房地产开发项目的可行性研究,房地产开发项目的策划等。目前我国独立的房地产咨询企业除营销策划外,大多是房地产估价机构、经纪机构兼营房地产咨询服务业务。

(3)房地产价格评估。目前,我国取得房地产估价师执业资格的人员约 14.5 万人,从业人员约 10 万人;从事房地产估价的机构近 5000 家,其中国家一级房地产估价机构 96 个。大多数房地产估价机构为有限责任公司或合伙人制的估价公司或事务所,少部分由于历史的沿革仍为事业性质,并与房地产交易管理相结合,履行部分行政管理职能。

目前房地产估价队伍的整体素质、估价质量还不高,实际估价中的不规范问题也比较突出,如:有的凭借权力强行包揽估价服务,有的为承揽业务采取了竞相压价或回扣等不正当手段,有的在执业中显失公正,甚至违反有关规定使当事人或第三方的权益受到侵害。

(4)房地产经纪。房地产经纪是为委托人提供房地产信息和居间代理业务的经营活动。目前主要业务是接受房地产开发商的委托,销售房地产开发商开发的新商品房。房地产经纪业务,理应不仅是代理新房的买卖,还包括代理旧房的买卖;不仅代理房地产的买卖,还代理房地产的租赁。目前我国房地产经纪机构约有 2.5 万个,从业人员 20 多万人。1999 年底,北京市有房地产经纪机构 523 个,具有房地产经纪人岗位证书的人员 1124 人;上海市有房地产经纪机构 2242 个,取得房地产经纪人资格的人员 9969 人。

(5)物业管理。据 1999 年底初步统计,我国物业管理企业已达

2 万个,从业人员 200 多万人,并形成了包括维修、清洁、绿化、治安、生活服务、物业中介等多个服务领域。但物业管理在管理体制上,还处于新旧体制的转轨过程中,政企分开的问题没有根本解决,社会化、专业化、市场化的物业管理新体制没有普遍确立和完善;在运行机制上,垄断经营、不规范竞争还相当严重,公开、公平的市场竞争机制尚未全面形成。

2.对我国房地产业的总体评价

就总体而言,改革开放 20 年来,房地产业的发展速度是比较快的。从投资开发量、竣工面积到销售总额都已达到相当大的规模,房地产市场也日益走向规范。房地产业已成为国民经济的支柱产业之一,它为国家经济的发展,为广大百姓居住条件的改善,为保持社会的安定团结起着重要的作用。但目前我国房地产业还处于起步、成长阶段,无论在技术上、管理上都比较落后。虽然企业数量多、从业人员多,但真正高水平、高素质、有实力的企业还比较少,而且多数企业尚未真正建立现代化企业制度,管理体制存在弊端,经营者墨守陈规,缺乏参与国际市场竞争的管理人才和运作机制。有相当数量的企业不是靠资金实力、经营管理水平、服务质量在市场中取胜,而是凭借行业垄断、拉关系等争取业务。特别是房地产中介服务和物业管理企业与国外相比差距更大。国外的房地产中介服务和物业管理企业不仅实力强,而且服务比较规范,而目前我国的房地产中介服务和物业管理不规范、服务质量差的问题比较突出。另外,我国房地产业虽然劳动力成本低,但由于管理水平低、浪费严重,造成实际成本高、效益低。

我国房地产业与国外房地产业相比,在国内市场上,虽有明显的优势,但也有相当的不足或劣势。择其主要方面比较如下:

(1)优势方面:

- ①较熟悉当地房地产市场;
- ②较了解当地人们的需求;
- ③劳动力成本较低。

同时,从整个行业看,经过 20 年的发展,我们已经初步创立适合我国国情的房地产业发展的理论和模式;并已经拥有一批既有理论又有实践经验的房地产业各级领导人员和各类工作人员。

(2)劣势方面:

- ①企业发展历史较短,经验还不足;
- ②规模较小、资金实力较弱,管理水平较低,营销手段落后,市场竞争能力有限。
- ③管理素质不高,从业人员素质普遍较低,服务意识较差。

同时,从整个行业看,房地产开发建设的技术水平除少数能达到国际水平外,绝大多数尚有较大的差距;在掌握现代管理知识和高新技术方面,有的还刚刚起步,有的还没有引起重视,创新意识和能力较差,与经济发达国家的差距较大。

中国房地产业经过 20 余年的发展,已有相当规模,累积了一定的经验,创造了一些行之有效的理论和实践,如:房地产二、三级市场联动;加盟连锁的房地产中介服务管理模式等;同时也培育出了一批有一定规模和实力的企业,有的已经或正在准备去国外开拓市场,虽然为数不多,表明了中国房地产业已有能力参与国际竞争,但就总体来说或对大多数企业来说还不具备走出国门的条件。

3. 中国房地产业与世贸组织的关联因素

研究加入世界贸易组织对中国房地产业的影响,必须搞清世贸组织与房地产业的关联因素。这些因素大体上可分为三类,即普遍的关联因素、直接的关联因素与间接的关联因素。

(1)普遍的关联因素。所谓普遍的关联因素,是指 WTO 的宗旨及其基本原则等主要内容,凡涉及影响国内经济的部分和范围,都会相应地影响到房地产行业。

世贸组织的基本原则和规则主要内容有:非歧视贸易原则、互惠互利进行贸易的原则、市场准入原则、促进公平竞争与贸易原则、贸易政策法规公开透明的原则。这些基本原则和规则对入世国家都必须执行。房地产行业的企业同样必须遵循,既享受一定的优惠待遇和权利,又要承担相应的义务。这些普遍的关联因素对中国房地产业的影响主要表现在:

①非歧视贸易原则对房地产业的影响。入世后,根据最惠国待遇和国民待遇原则,一方面,我国房地产企业进入世贸组织成员国可以享受应得的权利和利益;另一方面,外商进入国内房地产开发和中介服务等领域,也要对等地给予相应的权利和利益。我国现存的“外销商品房”和“内销商品房”的人为限制将不复存在。在短期内,我国房地产企业进入发达国家尚存在一定难度的情况下,这一原则对发达国家更为有利。

②透明度原则对房地产业的影响。这一原则要求世贸组织成员公布一系列贸易政策法规,规范货物贸易和服务贸易的正常运行,提高透明度。我国目前涉及房地产的一些主要法规,如《土地法》、《城市房地产管理法》以及一些交易法规是公开透明的,问题在于法规不全、规范性不足。如绝大部分土地使用权由行政划拨或协议批租,极少进行公开招标和拍卖;房产交易和中介服务市场交易法规也很不健全。此外,房地产业的各级行政部门,还有一些内

部政策缺乏透明度。入世后,房地产市场化面临重大挑战。

③市场准入原则对房地产业的影响。市场准入对所有世贸组织成员都是对等的,对发展中国家可以有3至5年的缓冲期。在我国入世谈判中,涉及房地产业的三个服务部门的协议情况:一是,自有或租赁的房地产服务方面:跨境交付、境外消费两项没有限制;商业存在项,除高档房地产项目包括高档宾馆、高档公寓、高档写字楼^①不允许外商独资外,也没有限制。二是,收费和合同基础上的房地产服务方面:跨境交付、境外消费两项没有限制;商业存在项,只允许设立合资合作企业。三是,建筑设计服务、工程服务、集中工程服务和城市规划服务(不包括城市总体规划服务)方面:跨境交付项对方案设计跨境交付没有限制,除方案设计外,其他服务必须通过与中方专业机构合作的方式提供;境外消费项没有限制;商业存在项,只允许设立合资、合作企业,允许外资控股,中国加入WTO 5年内,允许设立外商独资企业。外商进入后,凭借其优势,对国内的中小房地产企业将带来一定的冲击。

此外,其他原则如自由贸易原则、公平竞争原则、互惠互利贸易原则、鼓励发展和经济改革原则等,与我国房地产市场化导向和改革方向是一致的,入世后将进一步推动改革,扩大开放度,起积极的促进作用;但也会遇到目前的房地产市场不少方面尚不适应的问题,特别是房地产中介服务市场比较稚嫩,规范化程度低,服务质量差,竞争力弱,在公平竞争中处于劣势,将面临新的考验。

(2)直接的关联因素。中国加入世界贸易组织的双边谈判和协议中,直接涉及房地产业的是属于服务贸易领域,包括自用或租赁的房地产服务和基于收费或合同的房地产服务(财产评估、房地产管理)两项,此外建筑设计服务、城市规划(不包括城市总体规划)服务也与此相关。其影响面波及房地产市场、房地产服务、房地产金融与保险、房地产企业和房地产行业管理等方面。

①房地产市场。外商进入房地产开发建设的数量增多,质量提高,直接带来商品房供给量的变化;同时,商品房需求量增加,特别是外商用房需求量增加;房价的变化;房地产市场运行规则的接轨等。

②房地产服务。服务贸易领域外商的进入增多,会使各类房地产中介服务,例如租赁与买房服务、销售代理服务、房屋置换服务、咨询信息服务、律师代理服务以及物业管理服务等获得更大发展,

^①根据中国的有关法规,高档房地产项目是指那些平均单位建筑成本超过同一城市平均单位建筑成本2倍以上的房地产项目,高档饭店是指四星级及以上饭店。

提高服务质量,并更加规范,但同时中介服务行业竞争加剧。

③房地产金融与保险。国外金融保险机构进入我国房地产金融保险领域,一方面会促进房地产业发展,另一方面目前的房地产金融体制必须相应加快改革步伐。

④房地产企业。根据市场准入原则和公平竞争规则,世贸成员国进入我国房地产业后具有竞争优势,给国内房地产企业增加竞争压力;将迫使房地产企业加快企业制度改革和资产重组,实施规模经营,提高企业素质。

⑤房地产行业管理。适应 WTO 的要求,推动行业管理规则的修订、完善和规范化;调整政府在行业管理中的地位和作用;调控手段趋向以间接手段为主;加快房地产经济体制改革;要求行业管理科学化。

(3)间接的相关因素。间接的相关因素,主要是入世后通过影响国民经济全局和相关产业,特别是建筑业,对房地产业发生的影响。

①经济总体相关。房地产业是国民经济的重要组成部分,加入 WTO 后,凡是影响国民经济整体运行的因素,都会影响房地产业。一方面,改革开放深化,国民经济进一步发展,给房地产业发展带来更大的增长空间;另一方面,受国际经济波动的影响加剧,房地产业的波动性也可能加大。

②建筑业相关。房地产业是建设行业的组成部分。建设行业参加 WTO,属于服务贸易领域,在涉及建设领域的 19 个项目中,除直接涉及房地产业的两项之外,建筑业中的建筑服务、工程服务、安装和装配服务、环境服务等方面,也间接影响房地产业。这种影响,积极的方面是带来先进的设计、技术、建材和装备,促使我国建筑业上一个新台阶,促进房屋质量的提高;负面影响是国家建筑材料工业、建筑企业和各类建筑服务业将面临冲击。

此外,加入 WTO 后,受到影响的与房地产业相关的多种行业,例如冶金、汽车、家电、装潢等行业,也都会间接影响房地产业。

搞清上述关联因素,才能对中国加入世界贸易组织后,可能带来的影响范围和深度,作出科学的预测和分析。

二、加入世界贸易组织对中国 房地产业的主要影响

加入 WTO 对中国房地产业的影响是双重的。由于房地产属于不动产,具有自身的特点(如土地的垄断性、不可移动性、地区性

等),入世后外国的房地产商品也不能直接输入中国,从货物贸易的角度讲冲击不会太大;但服务贸易相应会带来一定的冲击,不能掉以轻心。同时,更应看到,入世可能造成新的发展机遇,带来外商投资的增加,引入更多的先进设计、技术、建材、设备和管理经验,扩大市场有效需求,加快房地产市场化进程,促进房地产业的发展 and 成熟。

1.加入 WTO 对房地产市场的影响

(1)对房地产市场需求的影响。入世可能会带来房地产市场需求的较大增加,主要表现在三个方面:

一是外商用商品房需求增加。国外厂商看好中国大市场,投资建厂的数量增多,首先推动工业厂房需求增加;其次,随着银行业、保险业、电讯业、法律服务、中介服务等服务贸易市场准入的扩大,外商开设的分支机构、营业场所增多,带动办公用房、营业用房需求增加;再次,国际交往密切,经济活动频繁,外商进驻的人员增多,购租住宅的需求也会大大增加。

二是由于加入 WTO 促进经济的发展和增长,普通居民的就业机会增多,收入增加,有利于居民住房消费能力的提高;而境外人士进行投资性购房,亦将带动国内居民投资性购房,住房有效需求将明显扩大。

三是房地产市场需求的档次提高,住房需求层次更分明。一方面收入普遍提高,对居住物业的舒适性、享受性要求提高;另一方面海外人士居住要求与水平会影响国内居民消费观念。同时,城市居民收入差距拉开,促使住房消费需求层次更加分明,高收入者增多,将使中高档物业的需求量趋于上升。

(2)对房地产市场供给量的影响。由于需求增长的拉动作用,刺激商品房供给量相应上升。

一是房地产开发企业较高的利润率,吸引外资投资于房地产业增加,投资量和开发量放大,商品房供给量上升。

二是外商投资引入先进设计、技术、建材和设备,特别是高科技、智能化促使房地产商品的供给质量提高。

三是土地有偿使用的范围扩大,土地使用权交易频繁,地产市场更趋活跃。

(3)对房价的影响。关税的降低,使进口的建筑材料和设备的价格随之下降,尤其是中高档物业所需的木材、装饰材料、卫生洁具、保温材料以及电梯、电器、建筑机械的价格降低,使建筑成本随之下降;同时由于竞争的加剧,国内建材市场价格也会有不同程度下降。预测入世后的短期内房价趋降。但从长期趋势看,虽然房价

构成中的一些不合理收费将逐步取消,基础设施费降低,税费日趋规范合理,然而,考虑到需求增长的拉动因素和土地供给短缺所带来的土地使用费的上涨因素,商品房价格又有可能止跌而微幅上扬。同时,由于居民收入将会有较快增长,房价与收入比将逐步趋向合理,有利于房地产业均衡发展。

(4)对房地产市场秩序的影响。外商进入增多,抢占市场份额,必然会使房地产投资开发市场、建材市场、各类商品房市场、中介服务市场和房地产金融市场的竞争进一步加剧,尤其是信息咨询、评估、经纪等中介服务市场、住宅金融市场、物业管理市场是外商最想进入的领域,而国内的这些领域比较稚嫩,面临较大竞争压力。

我国目前的房地产市场运行规则的建设虽有所进步,但与发达市场经济国家相比仍存在较大差距。突出表现在土地有偿使用和无偿使用并存、商品房与非商品房并存、外销房与内销房并存的“双轨制”,商品房市场交易欠规范,房地产商品化、市场化程度都比较低,与WTO规则的要求不相符合的方面还不少。如何借入世之机,深化改革,健全体制,完善规则,积极推进住房商品化、市场化,规范房地产市场有序运行,提高运行质量,是摆在我们面前的紧迫任务。

2.对房地产企业的影响

90年代以来,在沿海发达地区和一些中心城市外资投资于房地产已占一定份额。1997年房地产外资投入61.7亿元,占全国利用外资额的9.5%,占全国房地产投资总额的15.7%。外资房地产企业约占全国房地产企业总数的20%,在上海约占上海房地产企业的10%左右,其中多数是港台地区的投资企业。来自发达国家投资于房地产业的微乎其微,并未对国内的房地产企业产生冲击。

入世后,国外知名的大型房地产企业集团进军中国房地产业预计会有较大增加,而这些企业实力强,必将挟资金、技术、营销、物业管理等优势,在竞争中取得主动地位。而我国现有的2万多家房地产企业长期存在着规模小、资金少、服务差、资质低等问题,处于劣势,缺乏竞争实力。同时,大量国有房地产企业还处于转制过程中,企业制度不健全,与市场经济的要求不相适应。有实力的外商进入后,一方面会给国内众多房地产企业带来较大的冲击;另一方面为应对这种冲击,也会尽力化消极因素为积极因素,通过加快现代企业制度建设进程和企业资产重组、加强企业管理、增加科技含量等,增强房地产企业的竞争力,促使我国的房地产企业素质提高。

3.对房地产行业的影响

(1)对房地产行业素质的影响。我国房地产业发展历史比较短,从全国范围看尚处于初期阶段,但发展的速度比较快,已达到相当规模,且地区发展极不平衡,占70%左右的投资开发量集中在沿海发达地区,整体行业素质较低,开发生产、流通、分配、消费各环节的体制、机制不健全,同国外成熟的房地产行业相比,存在较大差距。入世初期在与外商竞争中势必处于不利地位。但从积极方面看,入世也是极好的机遇,可以化冲击为动力,加速改革和调整,理顺体制,转换机制,改进技术,改善管理,推动企业改组,提高房地产行业的整体素质。以行业的技术素质为例,通过引进国外先进设计、新型建筑材料、设备等,可以促使房地产科技含量的提高。

(2)对房地产中介服务行业的影响。在中国入世谈判中,直接涉及房地产服务的有2项,即租赁与买房服务;基于收费或合同的房地产服务。房地产中介服务是我国的一个薄弱环节,也是外商最想进入的领域。在发达国家已形成成熟的房地产中介服务体系,具有较大优势。而我国的房地产中介服务业,不但规模小、素质差,而且管理不严。从管理上看,侧重于企业的资质管理,个人的执业资格管理很不健全;从市场管理上看,市场准入制度虽初步形成,但缺乏严厉的市场退出制度。外商进入这一领域后,国内现有的中介服务业经不起竞争,在一段时间内必然处于被动地位。如何加强和完善中介服务行业,是面临的重要课题。

(3)对房地产消费服务市场的影响。随着外商购租用房的增加,外商对房地产消费的习惯、标准和方式也同时成为房地产服务市场的一种新的社会需求,并会对国内市场起到一定的示范作用,这将为房地产消费服务市场开拓一个新的、高层次的市场。对于这个市场,我们还缺乏经验,类似五星级宾馆的管理,会有一个引进和习惯的过程。一旦外商进入这一领域后,必将引起这一领域的细分市场明朗化。那些服务要求不高,收费标准低的服务,外商会因收益不高而无兴趣进入;而那些层次较高的服务将成为中、外企业竞争的主要对象,预计竞争会相当激烈。对此,一方面要尽快构筑完善的消费服务体系,加强行业管理,高标准的行业行为使服务企业有章可循。另一方面,中资服务企业要尽快作出应对的决策规划。此外,在时序上,有关人员培训要提前一步作好准备。

(4)对房地产金融业的影响。入世后外国金融势力将大举进军房地产金融保险业,凭借其资金实力、金融技术和金融人才优势,会获取较多的金融市场份额。而我国房地产金融刚刚起步,房地产保险十分薄弱,完善的房地产金融体系尚未建立,房地产金融保险

业势必受到重大冲击。但从长远来看,随着外资金融保险机构的进入,带来先进的金融保险技术、金融工具和经营管理经验,有利于促进我国房地产金融水平的提高,尤其是促使房地产证券化和房地产保险的发展,房地产金融体系将加速形成和完善。同时,外资进入房地产业,还将给资金缺口较大的房地产业带来生机。不仅房地产投资者可以通过外资银行的融资增加开发投资资金,而且住房消费信贷融资渠道拓宽,住房抵押贷款保险加速形成,这对支持居民购房将产生积极的促进作用。

(5)对住宅产业化、现代化的影响。住宅是房地产业中的主要组成部分。我国的住宅业比较落后,住宅建设的水平和质量较低。而在发达国家一般已实现了住宅产业化、现代化。外商进入不仅带来住宅产业化的硬件,而且带来相关技术和经验,必将大大推动建筑技术的提高,部品部件工厂化、标准化,从而促进我国住宅产业化、现代化建设,提高住宅产业的整体水平。

(6)对房地产业在国民经济中的地位和作用的影响。国外的房地产业已成为国民经济中的支柱产业,对国民经济的发展起着举足轻重的作用,房地产业增加值一般占 GDP10%左右。而我国的房地产业虽然发展很快,但起步晚,成熟程度低,占 GDP 的比重才 4%,即使国内最发达地区的上海也才达到 5.2%。入世后,随着外商的进入,将从多方面促进我国的房地产业逐步走向成熟,进一步成长为支柱产业,并提高对整个国民经济增长的贡献度。

4.对政府管理房地产业的影响

入世后对政府管理房地产业的影响主要体现在两个方面:

一方面,由于开放度提高,参与国际分工、国际竞争增多,随国内经济受国际经济影响的加深,房地产业受国际经济变动的影响将越来越明显,增加了政府管理房地产业的难度。东南亚特别是泰国的金融风波中房地产业首当其冲,受到冲击的教训应引以为戒。对此,我们要给予足够重视,防患于未然。

另一方面,我国目前尚处于计划经济体制向市场经济体制转换阶段,从中央到地方对房地产业的宏观调控体系尚未健全,管理手段和颁布的政策措施与市场经济的要求有一定差距。主要表现在:

(1)直接的行政管理手段过多,经济手段、法律手段、产业政策运用不足,与间接调控为主的要求不符。

(2)房地产经济体制不顺,特别是城市土地使用制度、住房制度、市场交易制度与房地产市场化要求不相适应。

(3)房地产行业的管理法规不健全,离法制化、规范化要求尚

有较大差距。

(4)城市规划的科学性、稳定性、严肃性不足,基础设施建设滞后,布局欠合理,给房地产业的发展带来诸多的瓶颈。

(5)城市的生态环境建设较差,与房地产业的可持续发展不相适应。

上述这些不相适应的方面,都不符合世贸组织的相关规则和要求,急需研究和解决。

5.总体影响判断

中国加入 WTO 对房地产业的影响,表现为既有受冲击的一面,又有起促进作用的一面。从总体上看,积极因素大于消极因素,机遇大于挑战。从细分领域看,房地产市场需求会有较大增加,带动供给相应上升;房地产企业面临较大冲击和竞争压力;房地产中介服务和金融保险业是薄弱环节,承受压力较大;房地产市场运行的机制和规则与 WTO 的原则不相适应的部分较多;房地产业成熟程度较低及政府对房地产业的宏观管理不够健全等等。所有这些带来的弱点和不足,会比较充分地暴露出来。可见,在充分肯定加入 WTO 对房地产业有较多积极影响的同时,也要清醒地看到现有的差距和不足之处。现分别从不利影响、有利影响两方面进行概括:

(1)不利影响:

①虽然不存在货物贸易的影响,但服务贸易将可能受到较大冲击。加入 WTO 后,按照总协定的要求,外国企业可以直接进入市场的各个领域,平等地参与市场竞争,这就会使国内企业直接面对国外“高手”的严峻挑战,特别是房地产中介服务和物业管理行业,这也是外商最想进入、也较容易进入的领域,而国内的这些领域比较幼弱,面临较大竞争压力。

②高素质人才可能流失。加入 WTO 后,我国房地产企业中的高素质人才将可能受外资企业高收入、办公条件好以及可以学到先进的经营管理经验等的吸引,会大量流向外资房地产企业。

(2)有利影响:

①增加房地产需求。加入 WTO 后,随着外资企业和驻华机构的进入,经济活动的频繁,首先是对高档写字楼、宾馆、公寓、别墅以及厂房的需求增加。

②降低房地产开发成本,提高房地产开发质量。加入 WTO 后,国外优质廉价的建材、电梯、空调等设备、厨卫产品,好的规划设计理念,先进的建筑技术和经营管理技术等将进入我国,这些将使房地产开发成本降低、质量提高。

③扩大房地产开发资金来源。加入 WTO 后,我国将逐步对外开放金融保险业,使房地产开发资金来源更多,有利于房地产开发企业融资。

(3)其他影响:

①加入 WTO 后将对目前我国房地产业的一些法律、法规、规章制度,提出进一步改革、健全和完善的要求。

②改变住房消费的空间格局。加入 WTO 后,随着汽车关税的逐年降低,小汽车价格下降,将使小汽车较快地普及,改变人们住房消费的区位观念,使人们更多地选择到环境好的郊区居住。

加入 WTO 对我国房地产业而言,有利有弊。由于房地产的不可移动性和房地产市场的地区性等特点决定,短期内不会有太大影响,从长期看也是利大于弊,即便是弊,经过努力也可以转化为利。无论是弊是利,对房地产业内的具体各个行业的影响程度也是不相同的,有的重,有的轻。面对上述这些影响,抓住机遇,发挥优势,化解弱势,主动迎接挑战,将使我国房地产业逐步走向成熟,迎来房地产业发展的新的繁荣时期。

三、面临加入世界贸易组织房地产业 行业的应对策略和措施

中国加入 WTO 为期不远了,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。

1.疏理房地产法规政策,尽快与 WTO 规则接轨

(1)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。中国加入世贸组织后,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,做到心中有数,分清利弊得失。

(2)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消;“改”就是对部分不符合的法律、法规、政

策进行修改补充;“立”就是缺门的相关法律、法规逐步补齐,使整个法规体系趋于完善。

(3)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,执行世贸组织的规则,尽快融入到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。如利用服务贸易方面的最惠国待遇原则,我国的房地产大型企业集团可以进入世贸组织成员国,在国际竞争中发展壮大自身。再如市场准入原则,根据世贸组织一系列协定或协议,成员国可以分阶段逐步实行贸易自由化,中国作为发展中国家参加世贸组织,不仅允许有一过渡期,而且还可以运用协议之外的手段(技术标准、资质管理等)进行自我保护。

2. 加速房地产企业经营机制转换,增强自身实力

(1)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。在WTO的原则中,有一条针对“国营贸易企业”的规则。世贸组织对国营贸易企业的要求是,在进行有关进出口的购买或销售时,应只以商业上的考虑作为标准,并为其其他成员企业提供参与这种购买或销售的充分竞争机会。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。实现上述三个分开,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。

(2)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。可以有三种选择: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