

加入 WTO对我国房地产业的影响

尚宇梅

(陕西经贸学院 建筑经济管理系,陕西 西安 710043)

摘要 通过加入 WTO 后对我国房地产业需求、融资、保险、价格等方面的影响,论述了加入 WTO 后,由国外开发商或外资的进入对我国房地产业产生的正面的、积极的作用。

关键词] WTO; 房地产业; 影响

中图分类号] F293.3 **文献标识码**] A

Entrance WTO the effect of China real estate

SHANG Yu-mei

(Dept. of Architecture and Economical Management, Shanxi Economy &
Trade Institute, Xi'an 710043, China)

Abstract According to the effects of China real estate's demand, finance, insurance, prices and other aspects, after Chinese entrance of WTO, the positive and active effects that were caused by foreign capital and foreign businessman about China real estate are discussed.

Key words WTO; real estate business; effect

入世是时代经济发展的必然结果,是形势发展的必然趋势。中国加入 WTO 是一个重大的历史举措,对我国的房地产业将产生积极的促进作用。

一、加入 WTO加快了我国房地产业走向世界的步伐

房地产作为一种特殊的商品,是不动产,其基本特征就是地域性,即地域的不可移动性和房地产产品位置的固定性,因而不可能在外国建好房子后再搬到中国来,房地产产品不可能直接进口或出口。因此,外商要想在我国搞房地产,不外乎两种形式:一是投资,这样有利于解决开发资金的不足;二是开发,而开发的先决条件就是要有“地”。我国的土地属国家所有,不能卖,只能批租,且时间有限制,不能超过 70 年,批租权掌握在我们手里。外国开发商来我国投资房地产开发的同时,将把他们先进的技术和现代化管理经验带到中国来^[1],学习国外房地产领域的先进技术和管理经验,一方面可提高我国房地产业的技术,加速我国房地产业的专业化、规模化、规范化进程。中国加入 WTO,对国内房地产开发商来说有喜有忧,对于规模较大的发展商好处较多,对于规模较小的开发商有利的一面相对较少。房地产市场从混乱到有序是房地产市场的发展趋势,要想在房地产市场上站稳脚跟,就必须用专业化、规模化、规范化的优势在开发项目上求生、求发展。从西安市的房地产市场来看,目前房地产

[收稿日期] 2000-01-18

[作者简介] 尚宇梅(1965-),女,西安人,陕西经贸学院讲师,硕士,从事房地产开发理论研究。
©1994-2017 China Academic Journal Electronic Publishing House. All rights reserved. <http://www.cnki.net>

开发公司已发展到500多家,但依然存在着小作坊、小生产规模的企业,一个楼就是一个公司,两个楼就是一个项目,四分五裂的市场状况,形成小企业过多,大企业开发能力萎缩的现状,国家将住宅建设作为拉动经济增长的作用就很难体现出来。加入WTO后,关税的降低为建筑材料成本的下降提供了条件,可以让开发商把有限的资金用在更好地提高产品的品质上。房地产属资本密集型产业,大型项目的开发建设任务小企业是难以胜任的。因为没有一定的规模化难以把成本降下来,没有规模化难以支撑新经营开发理念和技术管理模式。加入WTO,使国内外同行开展全方位的竞争,由市场来决定优胜劣汰,这样有利于优化产业结构,可培养一批有实力、有竞争力的大型房地产开发企业,对房地产市场机制的变化和重新组合具有深远的意义。

另一方面,加入WTO后,来自境外的专业的、成熟的开发商的进入,具有雄厚资金实力和先进管理水平的外国建筑设计、施工、监理、房地产评估、物业管理等行业的进入,也会对国内企业形成巨大的竞争压力。我国企业要想在竞争中获胜,必须在观念上、制度上、技术上和管理上创新,形成竞争优势,为我国房地产开发企业走出国门奠定基础,增强信心,加快我们走向世界的步伐,将把我国房地产业推向一个新的阶段。

二、加入WTO房地产业资金供应渠道将会发生很大变化

房地产业的发展离不开金融业的支持。入世后随着经济一体化平台的建立,以国际大财团为主的外商介入环境进一步逐渐平等化,它必将带来新一轮巨大的资金潮,房地产业则可能成为其主要目标之一。

90年代以来,房地产市场经历了两次外资投入高潮,一次是以土地批租为契机的外资引入,它引发了1992年、1993年外销房的建设高潮,主要集中在沿海城市;另一次是1994年后的外资内销房,它使外资大规模地进入内销房市场。不过,这两次外资进入的共同点是以东南亚资金为主,受1997年东南亚金融危机的影响,这部分资金已逐步减少。而加入WTO后,则可能彻底改变房地产市场的外资结构,使欧美大财团资金份额逐渐增加,从而形成我国房地产业的新的支持基础。

鉴于房地产的地域性,不会有太多的境外开发商进入我国房地产市场,而境外资金可以通过融资的形式通过国内机构开展业务。入世后随着金融业的逐渐开放,外资金融机构高素质、高效率的服务将会给国内金融业带来冲击,也有助于从根本上改变国内居民的金融观念。因为现在国内推行房地产抵押贷款的一个很重要的障碍就是居民对这一类金融产品不能接受,而不能接受的一个重要原因又是金融服务质量和效率不高。因而加入WTO后,体制上逐渐市场化,业务比较专业化,产品和服务接近国际水平、开发意识高、管理规范、形象健康且有一定品牌知名度的国内开发商可能比较容易得到境外资金的支持,而且境外资金进来之后会降低资金成本,使得此类开发商发展得更快,市场占有率不断提高,这必将加快整个房地产业特别是企业的集中化速度,将逐步形成少量比较专业化的,占有较大市场份额的垄断性大企业。因此加入WTO后,必将把我国房地产企业推向同一竞争起跑线上,公开、公平、公正地开展竞争,到那时制约我国房地产业发展最大的资金问题会随着外资金融机构的进入和房地产证券化的发展而逐步得到解决。

三、开放保险业有利于我国房地产业的发展

保险业与房地产息息相关,而且保险业、金融业、房地产业往往相互配合,你中有我,我中有你。保险业开放后对房地产业会带来一批新的保险产品,例如房地产产权保险、抵押贷款偿还险、住宅物业管理保险等^[2]。

房地产产权保险的标底是房地产产权,产权保险的保证人向买主保证其所购置的物业是完全合法的,保证该物业无其他债务的牵连,即没有任何别人再拥有此物业的任何部分。对任何未发现而应该分清的责权有任何诉讼纠纷或损害时,房地产保险公司承担一切损失和风险。产权保险增加了房地产交易中的可信度,对加快房地产二、三级市场的发展具有非常积极的作用。

抵押贷款偿还险属于信用险,由借款人交纳按揭保险费,主要为了保障银行能及时收回资金;当借款人违约时,由保险公司负责赔偿贷款者的损失。贷款机构自己也可以向保险公司投保,按贷款额度及期限交纳保险费,如出现偿还风险,由保险公司负责偿还。

住宅物业管理保险是对住宅商品在使用过程中,由于物业管理不当造成的财产损失和人身伤害承担赔偿责任保证金责任的一种保险。此险种的投保人可以是房地产开发商或物业管理部门,此险种对物业管理不当行为的界定,必须有明确的标准和规定。

保险业、金融业、房地产业的相互融合还体现在保险资金的融资作用上。对于购房者而言,当购买力不足时通过银行的按揭形式解决资金问题,而对银行来说,银行的存款一般多为不超过5a的短期存款,而按揭贷款的期限却可长达20a以上,资金来源的短期性和资金运用的长期性是矛盾的。而人寿保险公司的资金来源却具有长期性,寿险在某种意义上说是一种长期储蓄,如果能利用寿险的保费来发放按揭贷款,就可以避免前面所提到的资金来源的短期性和资金运用的长期性的矛盾。

因此,外资保险业的大量进入,将会对我国的房地产业产生深远的影响,甚至将会影响我国房地产业的融资方式。

四、加入WTO我国主要城市的房地产需求将会增加

加入WTO之前,许多行业的外资进入受到限制,加入WTO后,国外各商业企业尤其是邮电、通信、金融、商业、汽车、航运等有实力的公司将很快进入中国主要城市,必然要求当地提供写字楼、公寓、住宅以及旅游饭店等配套的房地产产品,会给这方面的房地产带来转机。而且一旦加入WTO还意味着商业零售业的开放,国外大型商业零售业的进入,将促进商业房地产的需求。另外,加入WTO后,随着关税的明显下降,民居的日常开支降低,由于收入效应,居民的实际收入上升,可用于购房的资金将增加,购买力增强,增加了住宅商品房的市场需求。同时,随着汽车关税的降低,汽车拥有量迅速增加,邻近郊区的房地产市场需求将明显地提高。

(下转第37页)

督失灵,税收流失。建议取消使用其它凭证进行增值税税款抵扣,严格按增值税一般货物征收办法计算应征税款,使增值税专用发票成为唯一合法的抵扣凭证。对一些收购业包括农产品收购和废旧物资回收,可以照顾行业的特殊性,凭进货帐薄的收购金额,经申报核实,依率计算抵扣进项税金。企业的收购凭证不作抵扣税金凭证,但作为原始凭证记帐,这与凭专用发票抵扣并不矛盾,既有利于企业加强核算、方便计算、正确扣税,也有利于税务机关的监督管理。生产企业自行收购此类物资作原料,无专用发票的也可照此办理。

[参考文献]

- [1] 王君哲. 收购凭证使用应慎重 [J]. 税收与社会, 1999, (3): 22.

(上接第 20 页)

五 加入 WTO 后有利于房地产价格的企稳

加入 WTO 后,建材业将面临巨大的振荡,建材特别是高档建筑装饰材料关税的降低将相应降低房地产开发成本和造价,将对房地产业的发展 and 房地产价格的企稳回升产生实质性的长远利好,增加房地产需求,同时,整个装潢业的产品质量与服务也随之提高。

美国美联储主席格林斯潘表示,美国经济持续 8 a 保持稳定增长势头,主要得益于房地产增长带来的消费增长。根据美国统计,美国加州的房地产 20 多 a 来增长了 38 倍。美国这样一个地广人稀的国家尚能将房地产作为积累财富的手段,我国更可以将房地产作为经济发展的基石。我国加入 WTO,对房地产业的影响将是积极的、正面的。当然,加入 WTO 后由于外汇资金的进入,需要一系列的配套服务,这就要求我国在已有的基础上,进一步地完善各种相配套的外部条件。我国即将加入 WTO,房地产业应从经营理念、机制及具体运作储备方面积极探索和创新,迎接机遇和挑战。

[参考文献]

- [1] 卜巍巍. “入世”建设领域机遇与挑战并存 [J]. 中国房地信息, 1999, (12): 10.
[2] 廖俊平, 庄严, 李晶. 加入 WTO 对澳港房地产业的影响 [J]. 中国房地产, 1999, (10): 74- 76.