

企业视角的宏观调控与房地产业的可持续性发展

——兼析房地产企业发展的宏观及产业环境

中国农业大学经济管理学院 山东三箭建设工程股份有限公司 董春林 乔忠

浙江工业大学经贸学院、浙江省中小企业发展研究所 池仁勇

[摘要] 分析了对房地产业进行宏观调控的必要性以及新近一轮调控的过程特点,探讨了宏观调控对房地产市场业态、开发企业运作模式和企业竞争模式等方面的影响,提出对房地产企业发展至关重要的诸如宏观经济、产业发展、宏观调控政策取向、企业竞争与运作模式,以及融资能力地位变化等企业外部宏观与产业环境相关的热点问题的看法,对房地产企业发展具有一定的现实意义。

[关键词] 企业视角 宏观调控 房地产企业发展

政府对房地产市场进行宏观调控的理论依据来自房地产业发展具有的强烈的“波及效应”^[1]。它的健康稳定发展会给整个国民经济的稳定发展提供重要基础,它的重大波动也会对国民经济的平稳发展带来巨大而深刻的危害。每一轮经济的发展,首先由启动房地产业开始启动;但当经济发展到出现一定程度过热时,也是从房地产业入手进行调控。作为企业发展外部环境的重要因素,从企业角度认识理解宏观调控对宏观经济、房地产业发展及企业自身发展的影响,对房地产开发企业的发展具有重要的现实意义。

1. 房地产业健康发展需要宏观调控

改革开放以来,我国共进行了五次紧缩型宏观调控:1979~1981年、1985~1986年、1989~1990年、1993年下半年~1996年和2003年下半年至今。其中第五次宏观调控主要针对的是自2003年下半年以来全社会固定资产投资过热,尤其是房地产开发投资增速较快,房地产价格持续大幅上涨引发行业过热等问题。调控分阶段进行,从2003年下半年至2004年底,调控手段是先行政后市场,以行政手段为主,通过管严土地、看紧信贷进行。进入2005年后,重点转移至稳定房价,调控手段既有行政性的,又有市场性的。1998年开始我国实施强烈的启动内需政策,房地产业开始进入新一轮上升周期,房地产投资一直以两位数速度递增。到2002年下半年以后,部分地区出现房地产过热倾向,导致钢铁、水泥等中间产品的价格上涨和投资快速增长^[1]。基于控制房地产价格增速偏快、防范商业银行信贷风险的考虑,2003年6月,央行发布《关于进一步

款建立健全桑树病虫害测报点,制止病虫害大面积危害;对蚕区的砖瓦窑、工厂废气应由政府出面进行总体规划调整,减少中毒造成的损失。如淳安县不仅注重抓桑园规划,而且在蚕期中还明文规定停止砖瓦窑生产,以减少废气污染。

四是推进品牌建设,提高品牌效应。蚕茧作为一个农产品,也应该创品牌。各地应通过建立现代蚕桑示范园区,推行标准化生产技术,创出自己的牌子,提升蚕业的水平。淳安县目前已拥有杭州市现代蚕业示范园区4个,面积达数千亩。

(三) 创新企业机制。我国经济正处于战略性调整阶段,国有经济已逐步从绝大多数竞争性行业中退出,茧丝绸行业也不例外。随着产权制度的改革,原来政府对国有企业的保护政策将不再存在,政府对市场的直接干预也将大大减少。丝绸企业必须建立现代企业制度,直接参与市场竞争。目前蚕茧流通体制的改革从价格管理开始,逐步延伸到流通渠道,直至放开经营,其实质是引进市场竞争机制,实行优胜劣汰。当然,放开经营不等于放任自流,蚕茧作为一种特殊的农产品,不仅关系到农村经济的发展,也直接决定了丝绸工业的兴衰,国家从宏观上的管理和指导不会放松,关键是丝绸企业如何在转换机制过程中发挥优势,抢占先机,争当龙头。

一是要顺应改革的大势,加快改革的步伐,未雨绸缪,减少震荡,积极主动参与产权制度改革,通过改革建立起一整套完善的现代企业制度,重点是完善法人治理结构,加强内部监督,凝聚企业内部合力,以增强企业的“战斗力”。

二是勇当龙头,争当龙头。农业产业化离不开龙头企业的带头,蚕桑作为农业产业的一部分,也需要有龙头企业的带头和保护。丝绸企业,尤其是一体化的丝绸公司,应发挥自身在资金、技术、信息、销售渠道等方面的优势,积极主动为蚕农做好产前、产中、产后的各项服务工作,切实保护蚕农利益,帮助蚕农抵御市场风险。同时加强与蚕农、加工企业的利益协作,建立利益共同体,共同迎接市场挑战,只有这样才能获得“双赢”、“多赢”。如果眼光短浅,只注重短期利益,不关心和帮助蚕农与加工企业,就不可能获得长远的利益。

三是努力延伸产业链,挖掘行业潜力。从今年起,我国蚕丝绸类商品出口配额将取消,这对于从事茧丝绸行业的人来说是一个机遇,应加快发展蚕丝织造、丝绸服务等蚕茧精深加工项目,不断促进丝绸后续加工的发展,以延伸产业链,提高产品附加值,增加全行业效益。

参考文献

[1]方旭东:《蚕桑通报》2002年第4期,《发挥龙头作用,加快产业化进程》。

[2]王丕承:《蚕桑通报》2001年第1期,《改革创新开拓蚕业现代化新局面》。

加强房地产信贷业务管理的通知》(121号文件),抬高了房贷“门槛”,进入2004年,城镇建设投资增幅偏高,供应结构不合理,加上原材料、土地、预期及一些投机炒作因素,商品房平均价格上涨压力较大。为遏制房地产开发投资增长过快势头,平衡房地产投资结构,2004年以来中央实施了以“管严土地、看紧信贷”为主的宏观调控措施^[2]。各商业银行严格控制房地产信贷投放,土地管理部门持续开展土地市场清理整顿,房地产企业普遍感受到了“地根”严控“银根”紧缩的压力。

2. 新近一轮房地产业宏观调控的主要内容和过程特点

2.1 金融信贷与土地调控^[1,2]。金融信贷调控。2004年以来,国家陆续上调银行存款准备金率0.5个百分点、提高房地产开发项目资本金比例由20%到35%以上,重点检查房地产行业贷款,确定控制房地产贷款业务风险的具体指标如个人住房贷款比例不超过80%等,上调存贷款基准利率等等。对房地产行业的资金来源产生了较大影响,国内贷款比重明显下降,售房定金及预付款的比重大幅增长。土地政策参与宏观调控。2004年通过冻结土地审批半年,继续治理整顿土地市场秩序,经营性土地招拍挂出让,完善土地供应计划,实行省以下土地管理部门垂直领导,保护基本农田等。土地市场供应量急速下降,总体地价水平稳中有升。

通过此番宏观调控,房地产投资增速下降,新购土地、土地开发、施工和竣工面积等增幅也都出现了下降情况。房地产信贷扩张幅度有所减缓,包括土地开发、商业性房地产开发、个人住房抵押等贷款增幅均出现了明显的下降。但导致了房地产市场供需矛盾可能进一步加剧的预期的产生,使市场需求较为旺盛,商品房空置面积增幅继续下降,全国商品房平均销售价格继续呈上涨趋势。

2.2 2005年开始的稳定房价^[2]。2005年初,温家宝总理在《政府工作报告》中明确提出要抑制房地产价格上涨过快,随后国务院及相关部委陆续出台相关调控和稳定房价的措施。央行提高商业银行自营性个人住房贷款利率0.2个百分点,财政部表示适时开征房地产税;国务院办公厅提出八点控制房价涨幅过快要求,国务院出台“加强房地产市场引导和调控的八条措施”,建设部等七部委联合下发包含8条意见的《关于做好稳定住房价格工作的意见》;国家税务总局、财政部、建设部联合出台《关于加强房地产税收管理的通知》,对七部委出台的房地产新政中有关事项,特别是个人购买住房对外销售时营业税的征缴办法做出了更为细化的要求。连续三个月出台三个“八条”,标志着中央政府对房地产行业的调控达到高峰。

国务院出台的加强房地产市场引导和调控的八条措施,强调解决好房地产投资规模过大和价格上涨过快的问题。核心是通过加大土地供应调控力度,以调整住房结构;通过土地、税收、金融等经济手段进行调控,合理引导正常的住房需求,控制住房的投资性需求和被动性需求,遏制投机性需求;引入税收政策进行宏观调控,直指房地产投机行为。

就房地产开发企业来看,2005年国家出台“三个八条”等措施,加大通过土地、税收、金融等经济手段对房地产市场进行调控,主要目的是在于将房地产市场尽快导入正常轨道上来。主动适应国家政策的变化、调整开发方向和开发结构、有效控制风险是企业明智的选择。

3. 对房地产企业发展的宏观及产业环境影响

3.1 开发模式和主流业态发生革命性变革^[3]。新近一轮针对房地产业的宏观调控,正在使中国房地产行业的游戏规则发生变化,房地产业正在发生着一场由土地运营向金融运作的革命性变革,其实质就是产业的核心由开发营建向金融运作转移,房地产企业的运作模式由开发模式向投资模式转变。现有的开发商模式最终将裂变成投资商+建造商的模式,房地产基金和投资商最终将成为主导中国房地产市场的两种主流业态。土地供应的市场化、银行信贷的紧缩、外资基金的强力进入等,冲击并改变着20年来固有的房地产商统揽土地—融资—规划—施工—销售—物业管理全部环节的房地产开发模式。在这一模式中,土地是房地产商原始支点,融资只是整个运作的一个环节。在寻求资金渠道多元化的运作过程中,融资环节被提升到了前所未有的高度,同时也展示了一种房地产商将由开发商向投资商、运营管理商转变的行业趋势。大投资商、信托资金及海外房地产基金的介入,正在颠覆传统的房地产业食物链,它们与开发商一道瓜分了参与项目中以前由开发商独享的高额利润。随着各种主体的投资商以及海外房地产基金越来越深入地介入中国房地产市场,它们将连同由开发商嬗变而来的专业房地产投资商一起共同占据产业链条最上端的位置。房地产基金及大投资商主导的中国房地产市场房地产基金和投资商将成为未来的两种主流业态。现有的房地产开发商中将会分化出一批专业投资商,如那些拥有开发和物业管理品牌、资本运作能力较强的公司,通过不断的资本运作和资本积累将转变为专业房地产投资商。也会有一部分通过成立房地产基金公司,发行房地产基金,转变为专业的房地产投资管理公司。还有一部分公司将转变为具有品牌的建造商,成为开发各环节的组织者。其它一些不能及时调整以适应变革的房地产开发商将被淘汰出局。

3.2 市场回归理性,暴利时代结束,企业持续洗牌重组^[1,4]。土地市场阳光化,经营环境进一步优化,房地产企业经营将走向平等竞争。概念炒作将逐渐失去效力,品牌竞争将回归理性,质量、品牌和资本竞争将成为房地产企业竞争的基础和主要表现手段。在竞争中,土地资源将更有效地配置到竞争力强的房地产企业中,导致企业的洗牌重组。一些缺少土地和资金支撑的中小开发商、一些不具备专业素质和能力而只是凭借有利时机以资金合作方式从房地产业务中分一杯羹的企业、一些高负债公司有可能在这一轮竞争中出局;

房地产业调整重组将主要表现为企业互利合作;来自欧美成熟市场的直接投资有可能成为未来市场的亮点之一。

2004年土地“招、拍、挂”公开交易制度的施行和银行信贷的紧缩,使房地产行业的完整产业链中的相关产业链条,都实现了市场化运作,土地的“含金量”越来越少,“淘金”的难度也越来越大,使得主要依靠土地转让获取超额利润的中国传统房地产市场盈利模式逐渐淡出市场,房地产公司想要获取利润的方式和前提就是得凭借资金实力。目前房地产行业的平均利润率还是较之其它大多数行业要高,当土地制度逐渐走向公开、透明、规范后,即宣告房地产暴利时代结束。土地公开交易使地产商拿地成本大幅上升、建材价格上涨使建安成本上升、政府清欠遏制了建筑商垫付工程款、高额利润的诱导使行业竞争加剧、高端市场购买力逐渐饱和后开发商的产品定位向中低档市场的转移等等,最终将使行业利润率走向平均化。

3.3 资金链成为房地产开发企业生命线,融资能力在企业运作中地位提升^[1,4]。资金需要量大和周转期长两大特点,决定了房地产业需要大量资金作基础,并且依赖于金融业支持。我国房地产开发资金主要来源于银行贷款、企业自筹资金以及包括预售款及基建垫资在内的其他资金三个方面。宏观金融调控政策使房地产行业的资金来源结构发生明显变化,国内贷款的比重和增长速度明显放缓,而其他资金和企业自筹资金所占比重上升。2004年全国房地产开发企业到位资金17169亿元,比上年同期增长29.9%。其中国内贷款3158亿元,同比增长0.5%,所占比重由上年的23.73%减少到18.40%;企业自筹资金5208亿元,同比增长38.0%,所占比重比上年增加1.73个百分点达到30.30%;定金及预收款8563亿元,同比增长39.90%,所占比重为49.90%,比上年增加3.63个百分点,定金及预收款和企业自筹资金有力地支撑了资金来源的快速增长。国内外房地产业融资实践证明,房地产业与融资工具的结合是有规律可循的。在房地产业发展的初始阶段,多选择银行信贷;当有一定发展后,便出现以银行信贷加一、两种其它融资工具;待房地产业发展较成熟时,银行信贷融资降到次要地位,而以股票、债券、信托、基金、证券、海外资本等为主要融资形式。我国房地产业的发展目前正处于中间阶段向较成熟阶段的过渡阶段,融资选择也不能背离这一规律。

央行121号文件颁布以来,提高房地产开发资金门槛、紧缩房地产开发贷款等项政策相继出台,使商业银行和房地产开发商固有的融资模式受到了一定的限制,在房地产开发企业运作中,资金链连续性和融资能力的地位亟需得到战略提升,积极开拓其它融资渠道成为房地产开发企业突破资金瓶颈的积极选择。

就目前和今后一段时间的发展而言,银行贷款仍然是大部分房地产开发企业的主要资金来源渠道。对于广大中小企业,相对于上市融资、债券融资以及房地产基金等方式的高门槛和高融资成本,积极采用开发商卖方信贷、合作开发、工程转包融资、获得外单位投资、兼并收购等方式进行融资应该具有一定的优势。信托融资正在成为目前房地产金融创新的主要模式,必将受到房地产开发企业的欢迎。

4. 对房地产企业发展的宏观及产业环境的再认识

4.1 宏观经济及房地产业的健康发展^[2]

4.1.1 房价与地产泡沫问题。2004年全国商品房平均售价2714元/m²,比1998年增加651元,而2004年比2003年增加355元,远大于这一时期的年均增量。中国房地产行业分析报告(2004年四季度)认为,就全国房地产市场而言,房地产价格的形成是由供求基本面决定的,房价工资倍数基本合理,房地产“泡沫”论得不到数据支持;就部分地区而言,房价有不合理的因素。造成商品房价格上涨的因素主要来自:土地价格和建筑材料价格的上涨,新建住宅品质提升与房地产市场供求结构性失衡,投资和投机性购房拉动,“地根”、“银根”紧缩及其伴生的消费者对房价预期的影响,房地产市场垄断和较高行业利润对资本的吸引力等。与一般商品的价格形成不同,社会经济预期对房价的影响要比真实的供求关系大得多。2004年CPI(消费价格指数)达到3.9%,比上年提高2.7个百分点的事实,印证人们对未来的经济预期是看好的,国家从资金和土地两个源头宏观调控房地产供应,又从另一侧面印证了人们的这一预期。2004年来采取的宏观调控措施虽然总体上抑制了商品房供应量的增加,但也推动了“房价也要涨了、还要继续上涨”的心理预期,事实上起到了推动价格增长的作用。应该承认宏观调控的首要目标是抑制房地产投资过快增长而不是降低房价,不能以房价走势作为判定调控成效的标准。另外解决低收入家庭的住房问题主要应靠住房社会保障体系,而不是产业的宏观调控政策。如果我国城市化进程能够顺利进行,经济发展仍然保持目前或者略低于目前的增长速度,那么从长周期的角度来看,未来20年间我国房地产价格仍然会有一定的稳步增长空间。但各地区的经济发展水平和房地产市场的成熟程度非常不平衡,部分大中城市可能会出现房地产价格调整,进入景气循环的下降阶段。

4.1.2 宏观调控仍将继续但将更趋常态化市场化^[1]。改革开放二十多年来,中国经济几起几落,似乎是逢四必控。1994年的宏观调控,几乎全部采用行政手段,然而到了2004年的宏观调控,则是先行政后市场。这种变化一方面佐证了市场经济体制的逐步健全,另一方面也意味着,今后10年一次的大调控将逐步淡出,宏观调控将采用更市场化的手段,诸如利率工具,通过经常性的相机调整,发布政策信号,引导投资、消费,达到调整经济的目的。种种迹象表明,我国经济已经进入了一个新的快速增长期,房地产业无疑会以高出经济发展一定水平的速度保持较快发展。由于适时常态化的宏观调控,未来房屋新增供给量和城乡居民对住宅的需求也将继续呈现一个常态的增长趋势,供求因素对房地产价格走势的影响将不会十分明显,而加

西宁市城镇居民消费结构 EL ES 分析

青海大学经济系 吉敏全

[摘要] 本文在研究西宁市城镇居民消费结构现状的基础上,利用 EL ES 模型对西宁市城镇居民消费结构进行分析,探索西宁市城镇居民消费结构中存在的问题,并提出相关的政策建议。

[关键词] 西宁市 消费结构 城镇居民

近年来,随着西部大开发战略的实施,为西宁经济的发展注入了生机与活力。社会经济各项事业快速发展的同时,人民生活改善,城镇居民家庭消费在满足以生存需要为主的温饱型消费后,步入了以满足发展需求为主的台阶。因此,研究西宁市城镇居民消费结构对于分析人民生活水平,拓宽消费品市场渠道,确定经济发展战略,建立合理的产业结构与经济结构以及适时调整和正确引导居民消费方向,扩大内需,促进经济增长具有重大意义。

一、西宁市城镇居民消费结构现状

社会主义市场经济体制的建立,推动了生产力的发展,我国国民经济综合实力明显增强,人民生活改善。纵观西宁市居民家庭生活,可以看出:随着居民家庭收入的增加,物质消费达到了量的满足,正在向质的提高转变。表现在居民家庭消费的数量型扩张向质量型提高转变;单一的初质消费向精神文化多元化消费转变;生存型消费向发展型消费转变;家务型消费向市场型消费转变。西宁市城镇居民的消费水平有较大提高,消费层次也不断提升,逐渐由温饱型向小康型过渡。

2003年我市实现 GDP144.83亿元,按可比价格计算比上年增长13.7%。从八大类消费品支出表中可以看出:(见表1)

首先,食品支出仍占相当大的比例。2003年人均食品类支出1982.6元,比上年增长10.2%。食品支出中鲜菜、粮油、干鲜瓜果、奶及奶制品、肉禽蛋水产类商品的消费支出增长幅度明显。居民加大了在外用餐的支出,2003年人均在外用餐支出29.90元,比上年增长15.2%。其次,医疗保健、交通通讯和娱乐教育文化服务三项的支出在前一年达到高峰后,2003年略有下降,但从总体趋势上看,这三类支出仍在上升,依旧是

息、人民币升值、汇率政策等方面的因素及其所产生的预期对房地产价格的影响则具有很大的不确定性。

4.1.3 房地产业的健康发展。住宅既是必需品,又是私人物品,政府对于房地产业的管理主要应是规范市场秩序,保护公平竞争,房地产业政策的目标应是促进产业的持续健康发展,满足居民的基本住房需求。政府作用体现在发展房地产市场方面主要是履行经济调节和市场监管职能,而对解决群众住房问题则主要是履行公共服务职能,为低收入居民提供住房保障。当前的住房需求主要来自居民改善住房的需求、拆迁带来的被动性住房需求、城镇化和新增城镇人口带来住房需求及其他需求(含外来需求)四个方面。今后一段时期,随着居民收入水平的不断提高,居民住房消费升级换代的需求仍然很大;危旧房改造和城镇建设引起的房屋拆迁安置需求仍有一定的规模;城镇化带来的城市新增人口住房需求将会持续释放;加上二级市场发育和租赁市场规范等因素,商品住宅消费需求仍有相当大的潜力。因此,可以认为以住宅为主的房地产市场持续发展的基本条件没有改变。随着经济社会的发展和人民生活水平的提高,城镇住房的增量需求和改善需求双旺盛,是房地产业持续发展的动力。未来几十年,中国房地产业作为支柱产业仍将以较快速度发展,这是住房社会需求强力拉动的必然结果,供不应求将是中国房地产市场的主导趋势。

4.2 几点结论。综上所述,经过新近一轮主要针对房地产业的宏观调控后,房地产企业发展的外部环境将发生较为深刻的变化,认识和理解这种变化必将对企业当前和未来的可持续发展产生积极的影响。

(1)宏观调控是宏观经济和房地产业健康发展的需要,今后仍将继续进行,但调控的形式将更趋常态化和市场化。(2)宏观经济向好,房地产业将健康发展。有迹象表明,我国经济已经进入了一个新的快速增长期,今后几十年,在需求强力拉动下,房地产业仍将以较快速度发展,供不应求将是中国房地产市场的主导趋势。(3)在新游戏规则下,房地产企业的运作模式将由开发模式向投资模式转变。房地产基金和投资商最终将成为主导中国房地产市场的两种主流业态,现有的开发商模式最终将裂变成投资商+建造商的模式。(4)产业暴利时代结束并将走向利润平均化时代,企业持续洗牌重组加剧,质量、品牌和资本竞争将成为房地产企业竞争主要形式。(5)企业层面的资金链连续性和融资能力在企业运作中的地位亟需战略提升。积极开拓其它融资渠道成为房地产开发企业突破资金瓶颈的积极选择。

参考文献

- [1] 国研网:中国房地产行业分析报告(2004年四季度),国研网>行业季度报告>房地产业,2005年。
- [2] 国研网行业研究部,2004年以来房地产宏观调控的政策措施,国研网首页>行业经济,2005-06-23。
- [3] 李凌,刘猛,方炎:房产商向投资商转变 房产进入金融运作时代,新财富,2005-05-18。
- [4] 课题组:2005年房地产业形势分析与预测:牛凤瑞主编,中国房地产发展报告 No.2,北京:社会科学文献出版社,2005.3~28。