

## 上海房地产市场发展前景研讨会综述

上海财经大学房地产经济研究中心1995年度重大学术活动——《上海房地产市场发展前景》研讨会于1995年12月8日在上海财经大学专家楼举行。上海财经大学、上海市房地产业学术界、企业界、市政府研究机构的专家、学者、老总等共四十余人参加了这次会议。会议由“中心”副理事长印堃华教授主持。丁健副教授作了题为“上海房地产市场发展研究”的报告,对上海外销商品房的供需状况和发展趋势作了简要的分析与评价。上海市房地产经济学会会长、上海财经大学兼职教授桑荣林研究员对上海房地产市场发育、发展的过程,房地产业所面临的机遇和挑战以及今后有序发展的总体思路等重大理论和实践问题,作了具有启发性和前瞻性的精辟论述。各与会者还根据自己的分析研究提出了不少中肯、实际的见解和有见地的观点。

对于上海房地产市场的发展规律问题,有的同志指出,上海房地产市场的建立与形成总共只有五、六年时间,目前还处在不断的摸索与发展之中,还难以寻找出有价值的规律性的趋势。但是从房地产市场波动与经济周期的发展关系来看,房地产业的发展在时序上要领先于整个国民经济的发展(经济复苏期例外),当然这还要在以后的实践中加以不断的验证。

对于上海房地产市场目前所存在的问题及其治理,主要可归纳为以下几个方面:第一,房地产市场中的不规范现象是市场不成熟的表现;也是市场发育、发展过程中所难以避免的。只有通过深化改革和提高市场透明度、公平度及公正度来加以解决。第二,目前房地产市场上的供需失衡主要表现在两个方面:一是供需结构失衡,即外销的商办楼和高级住宅相对过剩,而内销的中、低档居民住宅仍相对偏

紧。房地产开发应迅速实施“三大转变”(外销转向内销、高档转向中低档、办公楼转向居民住宅)以调整供需结构。二是时序安排上的失衡,即土地批租失控,造成房地产开发一轰而起,楼盘推出相对集中,缺乏节律,导致一段时间内的“消化不良”。为此,必须将土地批租纳入法制化和科学化的轨道,并对已批租的土地进行适当的调整和疏理。第三,房地产一、二、三级市场间的衔接极为松散,缺乏前后向的联动正效应,尚未形成三个市场间的良性循环。要解决这一问题,应尽快加大力度搞活房地产三级市场(如通过提前上市、减免税费等手段来加快旧公房出售和私人购房的步伐),以盘活三级市场的存量来带动和促进一、二级市场的健康发展。第四,房地产市场还没有形成一个稳定而良好的营销氛围或环境。从宏观上看,市场受经济周期和各方政策的影响还很大,与房地产市场相适应的配套措施尚未及时跟上,尤其是与房地产业紧密相关的金融业没有在房地产市场运作中发挥应有的作用;从微观上看,管理者、开发商和投资商的营销意识不够,缺乏竞争观念,短期行为较明显。治理的关键在于,正确分析与评估市场的内外部因素,调动及优化组合与市场有关的方方面面,营造一个稳定而良好的投资环境。

对于上海房地产市场今后的发展趋势和所面临的机遇及挑战,与会者们的观点概括如下:第一,“九五”期间上海房地产业发展的大背景将呈现两大转变和两大趋势。两大转变是:引导外商投资从高档外销商办楼宇,向中、低档内销住宅转移;由以居民外迁为重点的搬迁向以工业外迁为重点的置换转移。两大趋势是:人均收入提高,购房意识提高;住宅商品化进程加快。第二,上海 (下转第23页)

利率的管制,在规定存款利率上限的前提下,允许其自由浮动。最后,全面放开存、贷款利率。

#### (二)配套改革:我国利率杠杆发挥作用的外部条件的培育

我国利率杠杆真正发挥作用有赖于合理的利率形成机制,同时也需要完善的外部条件。笔者认为,应当从如下四个方面来完善我国利率杠杆的运行条件:一是建立以股份制为主体的多元化现代企业制度,硬化企业约束机制,通过市场让其优胜劣汰。这样,企业就成为真正自负盈亏的独立自主型的生产者和经营者,承担借贷资金风险,在利益机制和风险机制的双重约束下,企业的投资需求和投资结构就会趋于合理化,企业对利率的变动就能作出灵敏的反应。二是建立现代金融企业制度规范金融主体行为,即把专业银行转变成现代商业银行,成为独立的微观金融主体,淡化规模调控,中央银行主要通过再贷款利率和再贴现利率及公开市场业务体现其“最后贷款人”作用;规范其他金融机构运行,按市场原则实现资金借贷关系;对金融企业推行资产负债比例管理和风险管理,实行有效的信贷资金运行机制。三是发展和完善金融市场,拓展投资渠道和选择空间,提高利率的传导弹性,建立良好的储蓄——投资转化机制,为发挥利率调控经济和资源配置功能创造正常的运行环境和外部条件。四是大力扶植、发展民营金融成份。我国十多年来经济改革的重要经验在于从传统的国有体制外滋生出了一个富有生命力的非国有经济;我国金融改革能否顺利推进在很大程度上取决于民营金融的发展。因为民营金融的发展,有利于中央银行对货币、金融秩序的管理,有利于对货币总量的控制,有利于货币供给与货币需求分离。所以,只有扶植和发展民营金融才能彻底根除我国货币体系中的痼疾,才能实现微观金融主体多元化,为利率的市场化创造条件。

### 四、由现行利率作用所引发的宏观思考

(一)应充分认识当前我国利率杠杆的局限性。当前,在宏观调控决策中,不能对利率调节的预期效果寄予太多的希望,不能指望利率下调能使资金的供给,即储蓄存款显著减少,也不能指望利率的上调能有效地抑制过旺的投资需求。

(二)要充分认识利率低弹性机制所隐藏的巨大潜在风险。由于利率对储蓄的低弹性机制,储蓄存款是各专业银行资金的最主要来源,专业银行运营中面临着负债结构过于单一的巨大风险,只要银行债务链一旦发生故障,整个环节就有崩溃的可能,特别是当通货膨胀严重时,居民的挤兑风潮可能引发严重的信用危机,从而导致宏观经济的强烈震动。1988年的抢购风潮就是最好的例证。这不能不令我们警惕与深思。

~~~~~  
(上接第 62 页)的房地产市场将呈现出明显的多元化和区域化的发展趋势,并将形成一个房地产市场的“中心同心圈”。上海已初步形成一个颇具规模的 CBD 大区域;在这个 CBD 大区域中还有若干个“亚中心小区域”(如作为 CBD 核心的黄浦金融、商业区,已发挥对外贸易中心功能的虹桥开发区,淮海商业区等),以后还会出现类似的亚中心小区域;在这些亚中心小区域的周围必将产生一系列的社区——新的居住社区。由此形成整个上海房地

产市场的中心同心圈。第三,从 1995 年至 2000 年的 6 年中,上海房地产市场运行的主旋律将是在对存量(包括在建量)的消化吸收的基础上,以需求为导向求得持续而稳步的发展。期间房地产营销,管理层、开发商和投资者的理性行为将起重要的作用。第四,上海房地产市场的发展方向、规模、结构和速度等既要与上海城市发展的特点和人们的消费及投资需求相适应,又要与上海一个“龙头”、三个“中心”的特殊地位相适应。(施祖辉)