

□ 《培育和发展上海房地产市场》课题组

培育和发展上海房地产市场研究

上海房地产市场作为中国房地产市场的一个有机组成部分,是在一系列一系列社会经济变革中形成和发展起来的,目前的上海房地产市场还处在创建阶段,如何培育和发展上海房地产市场以适应改革开放和经济发展的形势,并使市场运作与国际接轨等一系列重大问题,不能不引起人们的普遍关注。

一、上海房地产市场的现状和发展趋势预测

1. 对现状的估价

上海房地产市场虽已初步形成市、区县的市场网络,交易也日趋活跃,但从市场的规模、功能、结构、交易内容和交易量来看,都还不能与上海的地位和作用相适应,现有的上海房地产市场还处在发育过程中,尚不够健全和完善,其现状可以概括为:产业规模初步形成,市场体系尚在发育,政府调控有待完善,发展前景继续看好。

产业规模初步形成——至1994年9月底,全市已有房地产开发企业1780余家,注册资本达283亿元,从业人员超过6万人。1992~1993年6月底组建的951家公司中,注册资本在1500~3000万元之间的有310家,超过3000万元的有68家。1993年投资总规模达87.7亿元,施工面积达1521万 m^2 ,竣工面积为320万 m^2 。现有规模虽比前几年有较大发展,但按照上海改革开放和社会经济发展的规划和开发开放浦东,加快城市基础设施建设以及旧区改造,实现居住小康目标的要求和房地产业应该成为国民经济支柱产业的目标还有很大的距离。1993年房地产业在上海国民生产总值中只占1.9%,所有公司的注册总资本只相当于香港十大开发公司资本总额的8%,故只能说是初具规模。

市场体系尚在发育——房地产开发、经营网络正发挥重要功能,至1994年8月底,一级市场土地批租共591幅,总面积8461万 m^2 ;土地出让金56.3亿美元和66.08亿人民币;1992~1993年二级市场共出售内销商品房209.61万 m^2 ,批准上市预售外销房291.57万 m^2 ;1993年三级市场房屋存量转让交易计7195起,转让面积55.47万 m^2 ;物业管理市场正在形成,已批准的物业公司有200多家;房地产咨询中介服务市场也有较大的发展,已有中介咨询公司376家,房产评估机构20余家;房地产金融业务也逐步展开。但从一、二、三级市场的联系和运作,生产、流通、消费环节的衔接,市、区县市场信息联网的沟通,及市场配套服务体系的形成,增量和存量房地产进入流通的状况来考虑,目前上海房地产市场体系还不够健全,运作不够规范,管理尚嫌薄弱,一级市场与二、三级市场之间还存在某种断裂层,房地产金融市场还不到位,银行贷款仅占房地产融资总额的6.41%,服务市场也有不少薄弱环节。土地使用和任务分配双轨制度制约着房地产市场的发育,存量房地产进入市场循环的交易量偏少,租赁和物业管理也

还未真正形成市场。

政府调控有待完善——法规建设滞后,产业政策的不确定因素较多,土地供应包括旧区改造缺少计划性,税费调节考虑不周等,都有待改进。

市场前景继续看好——我们预测上海房地产市场发展前景继续看好,是以如下估计为前提的:①世界经济继续保持低速增长,21世纪亚太地区仍是经济成长最快的地区之一,上海作为中国对外开放的重要城市,对国际资本继续保持较强的吸引力。②我国改革开放的基本方针不变,建立社会主义市场经济体制的目标不变,国家对上海发展成为“一个龙头、三个中心”的要求不变。③上海继续执行预定的发展战略,转换城市功能,调整产业结构,改造传统工业,完善大市场体系,对抗周期性经济波动的能力明显增强,经济继续保持两位数的快速增长势头。④城市化进程继续保持较快步伐,随着城市人口的机械增长和流动人口剧增,住房需求在相当长的时期内将久盛不衰。⑤上海继续着力于投资环境的改善,法规体系逐步健全,政策优惠措施得当,基础设施条件明显改善。继续深化土地使用制度和住房制度改革,把培育和发展上海房地产市场列为上海率先建立社会主义市场经济运行机制的目标之一。

2、上海房地产市场发展的相关因素

上海房地产市场,不仅是一个地区性的专业市场,而且是全国统一大市场的重要组成部分,其形成和发展过程中,会受到以下相关因素的影响:

(1)国家经济体制改革的方针和目标。培育和发展房地产市场本身就是经济体制改革的内容之一。上海的房地产市场只有在经济体制改革中才能得到发展。

(2)国家和地区的经济发展水平。经济的盛衰会直接关系到房地产市场的发育进程。在体制尚未理顺的条件下,周期性的经济波动更会对上海的房地产市场产生影响。

(3)国家的产业政策。国家在进行产业结构调整时,是否重视发挥房地产业对相关产业的促进作用,必定会对上海的房地产市场产生直接或间接的影响。

(4)浦东的开发步伐及上海的投资环境。1993年,浦东新区国民生产总值为150亿元,增长达到了28%,成为上海经济新的一大增长点。这几年上海社会与经济的发展,正是以开发开放浦东为核心,以浦东、浦西一体化发展为战略,使上海的投资环境得到优化,推动了全上海城市基础设施的建设和房地产的开发。

(5)国际政治经济环境。要使上海成为与国际沟通的桥梁,必须要有一个开放的市场体系,参与国际市场的经济大循环。那么,上海开放型的房地产市场必然要受到国际政治经济变化的影响。

3、市场发展趋势和供求预测

从理论上讲,需求是一种有支付能力的欲望,由于我国的市场经济体制尚在创建和转换的过程中,市场体系发育还不健全,市场的供需还处在扭曲状态。因此,我们在分析上海房地产市场供求状况时,必须注意把社会需求与有效需求相区别。

基于这样的认识,我们对到本世纪末上海房地产市场的供求作如下的预测:

——土地需求结构。1993年,上海城市建成区面积300km²,占市区土地面积37.85%,城市建设用地面积为408.5km²,其中,居住用地134.7km²,占32.92%;公共设施用地120.6km²,占29.52%;工业用地73.1km²,占17.87%;仓储用地12.4km²,占3.06%;对外交通用地21.2km²,占5.19%;道路广场用地4.5km²,占1.10%;市政公用设施用地0.1km²,占0.02%;绿地0.1km²,占0.02%;特殊用地41.8km²,占10.23%。这种城市建设用地结构是在特定的用

地制度和相应的供需关系下长期形成的,随着用地体制的改革,必然会调整现有的供需关系,其用地需求结构也会作出同步的转换,并趋向合理。

上海现有城市市区人口 948 万,其中非农业人口为 893.5 万,其人口密度和人均用地指标都很低,所以,城市土地的总需求是很大的,近几年内很难得到缓解。通过征用农村土地扩展城市建设用地是很有限的,而通过存量土地流通手段却可以使土地资源重新配置,优化组合,部分缓解土地的供需矛盾。

——城市居民住房的社会需求。到本世纪末,上海小康居住目标是人均居住面积 10m^2 ,成套率为 70%,基本完成 365 万 m^2 危棚简屋的改造任务,按照 1993 年上海市区实有住宅居住面积 5792 万 m^2 和 900 万人口为基数推测,到 2000 年,上海需住房建筑面积 18000 万 m^2 ,需增加住宅建筑面积 6416 万 m^2 ,若考虑每年需拆除各类住宅面积约 200 万 m^2 ,那么 1994~2000 年,上海需建住房建筑面积 8000 多万 m^2 ,平均每年需建住房近 1200m^2 。1993 年住宅竣工面积 616 万 m^2 ,按目前的土地开发量和市政配套能力和资金实力,上海可以达到每年竣工 700 多万 m^2 的生产能力。到本世纪末,其供应总量约为 5000 万 m^2 。

从绝对量来看,普通住宅供给量约为 700 多万 m^2 ,年需求量 1200 万 m^2 ,但前者为能够达到的有效供给,而后者是社会需求目标,社会需求转化为市场有效需求应有多方面的客观条件支持,特别是住房制度的改革和城市居民收入水平的变化。在正常的市场条件下,尽管住房的供应对于需求有滞后性,但不应排斥需求增长对供应的作用,特别是在中长期的预测分析中,更应该注意供应的动态变化。

——其他内销房需求。主要是外省市在沪企业和办事处所需中档办公楼,该类房屋历年开发量极小,供求矛盾十分突出。目前在沪登记注册的外省市企业有 10950 家,办事处 560 家,尚缺办公用房 115 万 m^2 ,预测到 2000 年还将新增外地来沪单位 14000 家,按每家 100m^2 计算,新增需求 140 万 m^2 ,两项合计内销办公房总需求约 250 万 m^2 以上。

——外销公寓、别墅需求。自 1990 年批准出售外销房以来,至 1993 年共出售各类外销商品住宅 72 万 m^2 ,需求平均每年递增 62.2%。按这一发展速度,到 2000 年新增需求约为 600~700 万 m^2 。全市 1992~1994 年 8 月批租的地块中,可建外销商品住宅(别墅、公寓)约 800 万 m^2 ,从总量看供给将超过需求。但新批地块中有相当一部分由于地段选择不当,道路交通和市政配套难解决等原因,很难转化为有效供给。值得注意的是 1994~1997 年是新建外销住宅的上市高峰期,而同期需求预测为 440 万 m^2 ,需要有一个消化吸收的过程。

——外销办公楼需求。至 1993 年底,上海共批准建立外资企业 8983 个,其中 50% 的企业办公用房属于临时过渡性质,缺额为 90 万 m^2 ;预测到 2000 年将新增外资企业 14000 家、新增办公房需求约 280 万 m^2 ;现有外商驻沪办事机构 2818 个,办公房缺额为 15 万 m^2 ,预测 2000 年将新增 3000 个,新增办公房需求为 70 万 m^2 ;现有外资金融机构 102 家,预测到本世纪末将新增 300 家,共需办公用房 21 万 m^2 ;目前国内企业及机构购买外销办公楼约占外销综合楼面积的 20%。到 2000 年,国内机构企业购置外销综合楼仍按 20% 测算,包括填补现有缺额 30 万 m^2 ,共需 125 万 m^2 。以上几项合计,到 2000 年外销办公楼的需求量为 1036 万 m^2 。目前已批土地可建外销综合楼 590 万 m^2 ,从总量看并不存在供大于求的问题,但在今后三、四年内也会出现上市期过于集中的问题。

——通用厂房需求。1992 年上海引进外资工业性项目比上年增长 3.83 倍,通用厂房出租出售比上年增长 102.6%,若按年平均增长 80% 推算,2000 年全市新增需求量为 225 万 m^2 。目

前批租土地可建面积为 281 万 m^2 , 考虑到应有合理的空置率, 供求大抵可以平衡。

综合上述预测, 内销房地产市场潜力很大, 供不应求的局面将长期存在; 外销房地产市场吸纳量很大, 但投资转化为供给要有一定的超前期, 随机性更强。今后二、三年内, 正在建设中的外销房上市过于集中, 在一个时期中, 营销竞争趋于激烈, 但只要政策措施得当, 投资环境不断改善, 经过一段时间的消化吸收, 供求也将趋于平衡, 而且还会有新的发展。因此, 上海房地产市场前景是光明的, 某些结构性、阶段性的供求矛盾, 通过市场机制的调节是不难解决的。

二、上海房地产市场的目标模式、框架结构和运行机制

1. 目标模式的选择。我国房地产市场前几年以公有制为基础, 以土地使用权流通为主要内容, 土地供给一级市场有偿使用与行政划拨并存, 一、二、三级市场受到严格限制。这种模式便于行政直接管理, 但市场覆盖面小, 缺少公平竞争的市场环境, 市场运行效率低; 欧、美、日等国实行的是以私有制为基础, 以产权流通为主要内容的自由市场模式, 交易不受限制, 价格随行就市, 市场效率高, 但波动频繁, 投机性强, 市场难以调控; 香港基本上属于自由市场模式, 但因土地属港英政府所有, 故以土地租赁市场为主导, 一级市场土地供给由政府垄断, 二、三级市场充分放开, 自由贸易。同时, 政府拥有大量公屋用以调节市场供求, 加上规划控制和法律法规比较严密, 因而市场运作有序。综观以上几种模式, 上海可较多地借鉴香港的成功经验, 建立一个以土地公有制为基础, 以土地使用权和楼宇产权自由流通为主要内容, 一级市场由政府垄断, 二、三级市场放开, 体系完整、结构合理、功能齐全、管理有序, 并能与国际市场接轨的开放型、多元化、竞争性的房地产市场。

2. 功能定位。上海房地产市场应具有六大中心的功能: ①国际性房地产投资中心; ②全国性房地产交易中心; ③全国性房地产金融中心; ④全国性房地产信息交流中心; ⑤全国性房地产服务中心; ⑥全国性房地产人才培训中心。

3. 主体结构。上海房地产市场将有一个能容纳各种经济形式长期并存公平竞争相互促进的多元化经济结构。

——公有制经济仍是市场的主导力量, 但在企业转换经营机制的过程中, 股份制、股份合作制、基金制、合作联营等新的公有制形式将逐步取代传统意义上的国有经济;

——外资跨国公司和国内企业集团在一级地产市场和大型开发项目中, 将充任项目的主要投资者。集体经济在郊区房地产开发中, 将成为土地市场的主要供给者和项目发起人;

——国内私营经济进入房地产开发市场是必然趋势, 但其资本积累尚需较长的过程;

——房地产金融领域中国家银行不再一统天下, 外资和民营金融机构也将扮演重要角色;

——房地产服务市场上, 股份经济、合作经济和私营经济将占重要地位, 个体经济也将有一席之地。

4. 市场体系。房地产市场既可以理解为房地产商品和服务的交易场所, 又是指房地产商品再生产过程中各种经济关系的总和。在此, 我们将其划分为房地产主体市场和房地产配套服务市场两大部分(如图 1 所示)。

房地产主体市场是以房地产商品为主要交易对象, 包括土地使用权出让市场和房地产交易市场。土地使用权出让市场是由国家以土地所有者身份通过有偿出让或行政划拨出让土地使用权给土地使用者, 而土地使用者一般是房地产的开发企业, 土地使用权出让市场又称房地产一级市场。土地开发后的使用权转让、以及建造完成的增量房地产商品的交易, 称为房地产二

级市场。进入消费领域后的房地产存量交易,多次转让,称为房地产三级市场。房地产交易市场是物业使用者之间进行交易的场所,它不仅包括单纯以土地使用权转移的交易行为,还包括房屋买卖、租赁、抵押、典当和交换的交易行为。

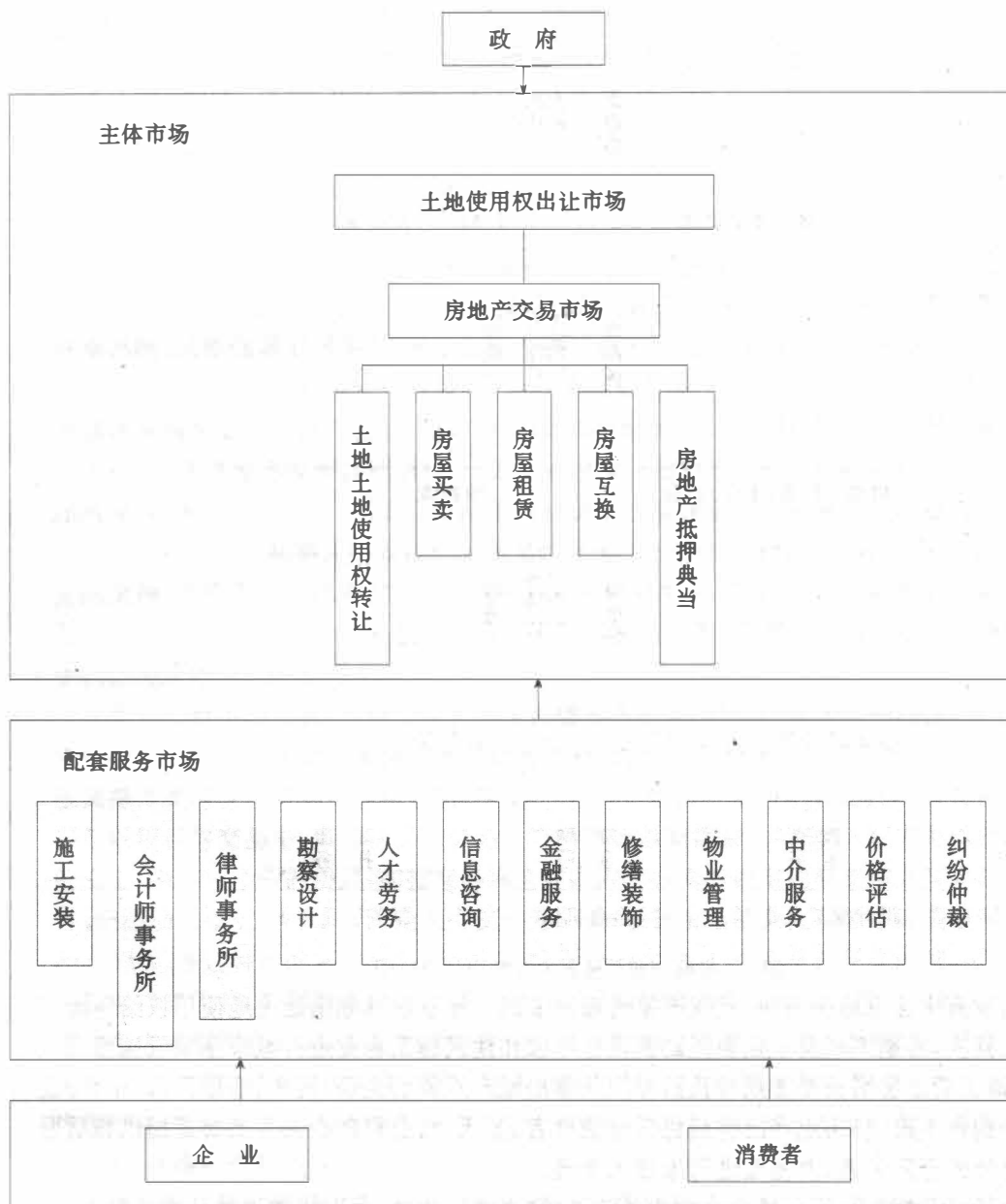


图1 上海房地产市场体系框图

房地产配套服务市场是除房地产商品之外的相关商品与服务的交易场所,由相对独立的生产或服务市场组成,其内容包括:建筑设计、人才劳务、金融服务、物业管理、中介服务、价格评估、纠纷仲裁和信息咨询等。

主体市场和配套服务市场构成上海房地产市场体系,由政府管理并对市场进行调控,市场

的参与者是国家(国有资产代表)、企业(各种经济成份的经济组织)和消费者(法人或自然人)。其中政府要以土地供应为龙头,权属管理为核心,立法执法为基础,搞活和维护市场交易的正常秩序,进行市场的建设和管理。

5、上海房地产市场的运行。图2是房地产商品和服务的市场运行示意图,其运作程序为:

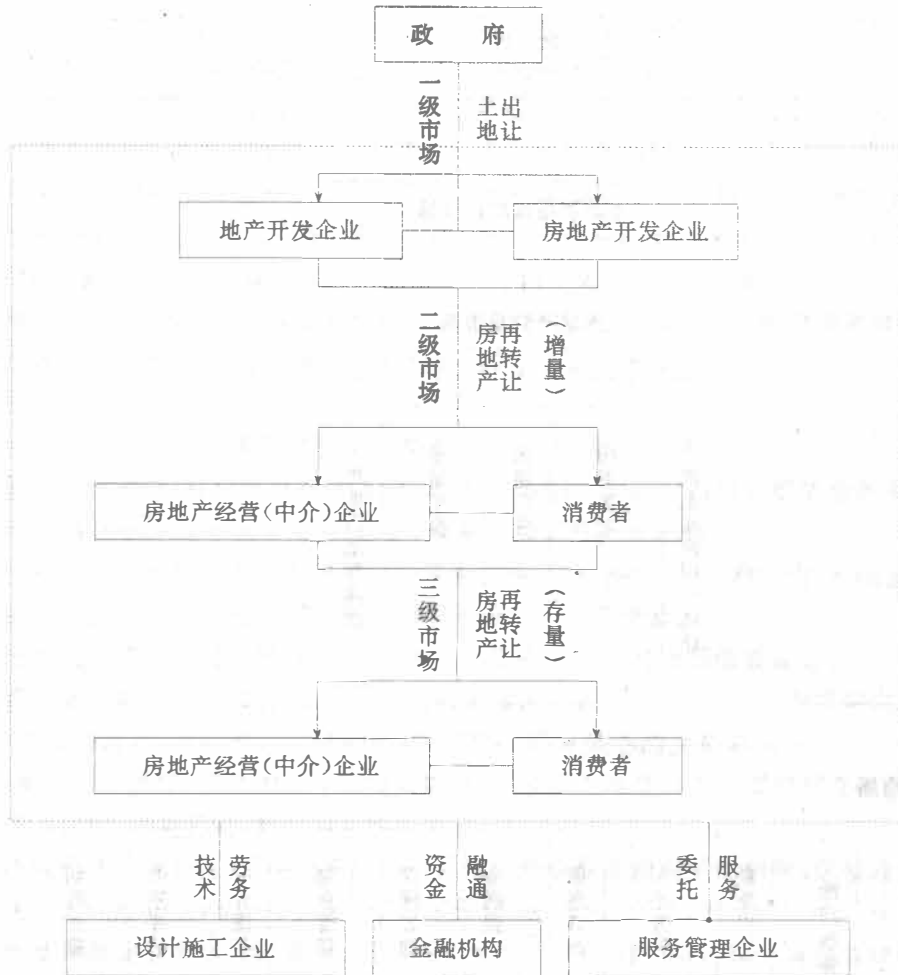


图2 房地产商品和服务市场运行示意图

首先,政府出让土地使用权。代表国家的政府根据土地供给计划出让土地使用权给房地产开发企业。其次,房地产开发企业委托勘察设计单位和建筑施工企业进行城市基础设施建设或房屋建造竣工后出售给消费者或转让给专门从事房地产经营的企业。再次,房屋经营(中介)企业,以多种销售手段,将房地产出售或租赁给消费者。复次,物业管理企业为消费者提供售后服务,建立必要的合同关系,对物业进行维修和管理。

在市场运行过程中,资金是商品和服务流通的“血液”,为此,金融机构通过开展各种业务,融通资金,为房地产生产、流通和消费服务。

6、新市场体系基本建成的衡量标志。①构成房地产市场体系的各个分市场及其子系统基本形成并能开始发挥作用,市场断裂层和功能残缺现象消失。②国有企业基本实现“政企分开”,以往的特权地位不复存在,各类企业都有参与公平竞争的机会。③市场运行合乎规范,政府调控有法可依。④产业规模和市场容量达到新的高度,开始跨入支柱产业的行列。

三、完善政府的调控机制,促进上海房地产市场的健康发展

(一)对土地供应进行总量控制,把好计划供地这个“龙头”,垄断一级市场,放开搞活二、三级市场。

房地产业必须与国民经济的发展相协调。要依据全市社会经济发展计划和城市总体规划提出年度土地供给计划,提交市人大审核通过后予以公布。主管部门按照供给计划,结合市场供求状况和市政配套能力具体安排各地块的上市计划,并编制附有用地性质、规划参数、市政条件和基准地价的土地供给目录,供申请用地者查阅。经营性用地一律纳入有偿有期限使用轨道,增量出让推行公开招标、拍卖和定期集体议标方式,尽可能减少一对一的协议批租。适当划出一定数量的国有土地,以契约租赁形式向市场招商。存量土地改变用地性质,一律补办登记手续,补缴地价,补定使用年限或另行签订租赁契约。

旧区改造 实行统一规划,按照土地供给年度计划分批推出,市、区分工,公开招商。

按照我国宪法有关条款和国际通行的法规准则,重新确认并切实保障郊区集体经济作为土地所有者的一切合法权益。政府因市政公用事业需要征用集体土地,应在事先做好规划的基础上实行预征制度;对经营性用地,应改征用为征购,大体按照平价原则给予经济补偿;按照城市规划和土地供给计划,允许集体合法出让、出租非农业用地的使用权,由政府办理登记和鉴证手续,并按规定标准收取土地出让税和大市政配套建设费。

放开搞活二、三级市场,允许土地使用权和期房依据有关政策法规进行转让,政府要强化房地产转让登记管理,并以税费进行适当调节。

吸取国外成功经验,组建上海土地银行,由地方立法授权,财政拨付资金,专门从事存量土地的资产流通。它可以按市场收购生地、毛地,经过开发后再向外转让。对协议批租和土地转让价格明显偏低的交易,土地银行有权提出“价格忠告”,要求双方重新协商。在规定期限内双方不能达成新的价格协议,或新的协议价格仍然明显偏低时,土地银行通过法定程序有权中止双方协议,以同样价格优先收购。

(二)调整金融政策,拓宽房地产金融业务,使金融资本与房地产业紧密结合,互相促进。

房地产业是创造国民收入的重要产业,房地产业自筹用于置地造房的资金,同汽车厂生产汽车一样,都属于生产性流动资金。我国多年来将商品房生产同机关事业单位用财政的钱造出来房子自己使用一样对待,将其列入固定资产投资规模严加控制,国际上通行的房地产金融业务和金融工具,大多被列入禁区,甚至明文规定银行不准向房地产业提供贷款,这似欠妥当。金融资本和房地产业资本的紧密结合相互促进是市场经济发展的必然趋势,发展房地产金融不仅对这两个产业的自身发展是十分必要的,政府也能通过金融政策增强对房地产的宏观调控功能。因此,金融政策应尽快走出误区,结合金融体制改革,将房地产融资列入商业银行正常业务范围;放宽房地产证券发行的政策限制,发展房地产信托投资共同基金,加速房地产资产证券化的进程;组建地方性股份制的房地产商业银行,专门受理房地产业信用贷款、不动产抵押以及置地、开发、商品房按揭等专业信贷业务;依照国际惯例,允许有实力的外资银行在上海拓展房地产信贷的人民币业务;筹建非营利性的上海住宅银行,充分利用各种金融手段盘活住房公积金,使之保值增值,开办存贷结合的住宅储蓄,对中低收入家庭提供住房按揭,同时参与福利房、解困房和动迁房的投资建设。与此同时,建议中央银行在上海开办抵押银行,专门面向全国的银行和非银行金融机构,开展不动产及其有价证券的再抵押和贴现业务,并通过再抵押率

和贴现率来调控房地产金融一级市场的资金供求规模及其结构。

(三)用好税收杠杆,调节收益分配,推动市场发育。

目前房地产收益分配体系比较紊乱,税、租、费名目繁多,功能错位,暗租大于明租,乱收费、乱摊派的问题相当严重,使真正守法经营的企业不胜负担,严重地削弱了对海内外投资者的吸引力。政府必须对此引起足够的重视,并本着“正税、明租、少费”的思路,理顺房地产收益分配体系,严格规范政府行为,将政府应当收取的税租费摊在明处,依法征收。

房地产类税收应按照“税收中性”和“效率优先、兼顾公平”的原则,适当归并和简化税种,建立以营业税、所得税、房地产税为主要税种的房地产税收体系;对不同市场主体的同类性质市场行为实行同等税率,以体现公平竞争;对房地产再生产过程的不同阶段,设定不同的税种和税率,以发挥税收杠杆的调节作用。在土地一级市场批租阶段,因为批租属政府行为,故不必设税;房地产开发阶段属生产过程,也不必设税,当开发商将产成品(熟地或楼宇)推向市场实现价值时,则应缴纳营业税和所得税。房地产经营阶段属流通过程,具有市场主体多元化和市场行为多样化的特点,是设置税种的主要领域,可以设置营业税、房地产增值税和所得税;房地产保有阶段属消费过程,可设置房地产税,以促进资源的合理利用。在业主转让或出租来自用的楼宇时,则可设置房地产转让税和所得税,此外,凡签订合同办理契据的都应缴纳印花税和契税。

今年新出台的土地增值税,其性质属于“资本利得税”,目前大多数国家为鼓励资本积累,扩大经济的规模效应,对资本利得均实行税收优惠政策。上海房地产市场尚处于发育阶段,高税负会吓跑海内外投资者,对整个上海的发展不利,因此,上海应通过地方立法程序制订符合本市实际情况的土地增值税实施细则,以保持对海内外投资者的吸引力。增值税主要用于遏制炒地皮、炒楼花牟取暴利的短期行为,对真正从事房地产开发的企业已经征收了所得税就不宜再征增值税。同时,应看到楼宇的买卖和再转让是市场经济条件下不可避免的经济行为,并对房地产资源的优化配置有一定的促进作用,二、三级市场活不起来,一级市场也会萎缩,因此增值税率不宜过高,以免人为地阻碍正常的商品流通。

(四)推进住房制度改革,活跃房地产市场。

加快住房商品化步伐,是培育发展房地产市场的一项重要条件。住房制度改革的方向是扩大市场供给,缩小系统分配,提高自住自有率。为此,要在国民经济发展,居民收入提高的前提下,对职工提供住房,逐步以银行按揭分期付款的办法来取代无偿分配,推行住宅按居民家庭收入水平分渠道、分层次供给的改革,并采取相应的配套措施,使大多数人能“自住其力、各得其所”。高收入家庭(约占10%—15%)主要由商品房市场供给;中等收入家庭(约占45%—53%),主要通过系统安排购买减免地价的“标准房”(价格为建设成本加管理费);中等偏下及低收入家庭(约占35%—40%),经申请登记,可购买政府提供的“福利房”(房价相当于楼宇造价),其他由政府减免或补贴,确实无力购房的困难户则仍通过公房租赁来解决。“标准房”和“福利房”的建设可计划单列,并享受减免地价、税费和贴息贷款等优惠政策,银行向购房者提供“按揭”的“福利房”定向供应,物业转让不进市场。对于上海正在扩大试点的旧公房出售,应抓紧总结经验逐步推开。

继续推行住房公积金制度,加快住房建设。与此同时,应制订提高房租的规划,逐步实施,只要公房租金低廉,买房不如租房的现象继续存在,人们不会向住房作长期投资,即使现在能通过“标准房”、“福利房”和旧公房出售回收一部分建房资金,也难以形成住房建设良性循环的

机制。

为了配合住房制度改革,实现住房解困的目标,政府可采取委托代建和以地换房等方式,吸引海内外房地产商参与“标准房”、“福利房”的建设。供地、规划、立项和市政配套由政府负责,银行提供部分开发贷款,并辅以其他优惠政策,使开发商也有利可得。

(五)理顺管理体制,健全法规体系,实行“以法治商”。

市场经济是法制经济,政府管理必须有法可依。因此,首先要强化法规体系的建设,在国家已经颁布《土地法》、《城市房地产管理法》的基础上,根据房地产商品再生产过程的特点,结合上海的具体情况,制定一批地方性的法规与规章,与之系列配套。房地产法规体系以权属管理为基础和核心,以管理行为作分类标准,由开发管理、市场管理、产业管理、权属管理、住房保障、纠纷仲裁等6个子系统组成,每个子系统下含有有关法规及若干规章,将整个房地产市场体系置于法律、法规的监督之下。

同时,要按照城市房地产密不可分,房地产整体流通的特点,改革目前的管理体制,实行房地产管理一体化,一、二、三级市场管理一体化。按照“精简高效”的原则,组建新的政府房地产管理机构,并与房改机构合署办公。

此外,政府应注意充分发挥行业协会的桥梁作用,通过行业协会传达决策意图,了解市场动态、收集反应,加强政府与企业界之间的联系和沟通。有一部分政府在做的行政管理工作,今后也可以转给行业协会去进行。

本世纪的最后几年是上海实现空间布局调整、产业结构改组、城市功能转换,为在下一世纪再次腾飞做好一切准备的关键时期,也是房地产业可以大有作为的时机。振兴上海需要对土地进行再开发,使土地使用效益趋于最大;振兴上海所需投资主要通过“向市场找资金、变土地为资金、以土地吸引资金、靠滚动增值资金”;振兴上海要走通发展“大贸易、大市场、大流通”的新路,核心问题是建设一个能开展大贸易、承载大流通的市场体系向而房地产和金融这两个要素市场则是支撑整个大市场体系的基础和支柱,构筑一个开放型、多元化、功能齐全、管理有序、并与国际接轨的房地产市场,既是当前开发浦东、改造浦西的现实需要,更是上海执行跨世纪发展战略、建设远东一流国际大城市的历史性要求。市场的发育需要有一个宽松的环境,而正确的导向又起着关键作用。我们必须把握形势发展,端正指导思想,自觉地肩负起历史赋予的重大使命,将政府部门的工作重心,从“管”市场转移到培育市场体系、规范市场行为、支持市场发展上来,从而为上海房地产业再上一个新台阶作出应有的贡献!

(课题组成员:桑荣林、蔡育天、张重光、卞堃华、巢福群等)