

## 影响上海房地产市场走势的因素分析及对策思路

●丁 健

### 一、影响上海房地产市场的宏观经济动态分析

房地产投资、开发、经营活动贯穿于整个经济系统的生产、分配、交换、消费这四个环节之中，并同其他部门的经济活动有着密切的联系。由于房地产市场行情对宏观经济动态具有很强的敏感性和超前性，因此宏观经济的任何变化都会通过物流、信息流和资金流传递到房地产市场，并从这枝“寒暑表”上反映出来。从目前的情况分析，影响上海房地产市场的宏观经济因素主要有以下几方面：

1. 经济增长速度的快或慢会影响房地产市场的冷与热。世界各国的经验表明，当经济增长时，房地产市场上的经济活动趋于频繁，频率不断加快，房地产投资量和交易量随之增加，市场活跃；相反，在经济回落或低速增长时，对房地产的需求大大减少，房地产价格和租金下跌，投资和交易量减少，市场萎缩。上海的情况也是如此。1992年以来，在邓小平同志南巡讲话和党的十四大精神的鼓舞下，我国国民经济增长率达到12.8%。据初步测算，1993年上半年我国国内生产总值比上年同期又增长13.9%。而在这同一时期，上海经济的增长速度超过了全国的增长速度。1993年1~6月上海国内生产总值比上年同期增长14.5%。在经济高速增长条件下，上海房地产市场也显得异常活跃。如1992年上海通过一级土地市场共批租土地201幅，面积为2060万 $m^2$ ，1993年1~5月又批租土地88幅，面积为198万 $m^2$ ；另外，1992年批准上市预售的花园住宅、办公楼、综合楼预售率平均在70%以上，内销现房已成为争购的对象，甚至连1994年底前交货的60万 $m^2$ 期房也已预定出去。

然而，不论什么经济系统都存在一个普遍的规律：经济波动规律。在这个规律支配下，经济增长可分为以下几种状态：高峰→下降→谷底→上升→高峰。这几种状态循环往复交替出现。根据国务院发展研究中心发展预测部提供的1份报告预测，90年代我国的经济增长将出现若干次波动。因受国家宏观经济发展波动的影响，从1993年下半年起上海的经济增长速度会逐步减缓，1994~1995年的增长速度不会再超过1993年上半年的速度，甚至有可能低于1992年的增长速度。届时，经济增长速度的回落会影响上海的房地产市场。首先，房地产投资会减少，投资风险将加大；其次，对房地产的需求减少，房地产交易量下降，从而导致整个房地产市场由热转冷。当然，这种“冷”是相对的、暂时的，在“冷”的过程中可以进行调整，并为以后的“热”创造良好的条件。

2. 宏观经济政策的不同导向将影响房地产市场的走向。宏观经济政策，尤其是房地产政策，对房地产市场的走向具有很强的导向作用。比如，1992年为适应经济高速增长的需要，我国房地产政策全面开放。这给房地产业的加快发展带来了机遇，并使一直处于沉睡中的房地产市场逐步形成和繁荣起来。但是，由于我国房地产业的发展历程还很短，市场起步较晚，加之法规不健全，市场机制不完善，宏观调控不力，出现了土地供给总量失调，高档

宾馆、高级别墅项目过多，房地产交易行为不规范，房地产公司在资质审查中弄虚作假，一些地方炒地炒楼现象十分严重等问题。为了促进房地产业的健康发展，房地产市场的规范化运作，自1993年7月起，党中央、国务院对房地产业采取了一系列强化宏观调控的政策措施，其中包括：（1）强化建设用地的计划管理，土地使用权出让必须由政府垄断，清理检查土地自发交易行为，尽快改革供地方式；（2）加强房地产投资方向的引导，严格控制市场需求有限的高档住宅和花园别墅，同时加速居民的住宅建设；（3）所有从事房地产开发经营的中、外资企业都必须经过严格的资质审批，土地管理部门和金融机构一律不得开办开发经营房地产的公司，已开办的要限期脱钩；（4）凡是领取企业法人营业执照满6个月尚未开展房地产开发经营活动的，应取消其房地产开发经营权；（5）商品房预售，必须经向当地房地产市场管理部门申请，经批准发给《商品房预售许可证》后方可进行；（6）制止炒卖房地产，惩治投机行为等。这些政策措施的出台，将直接影响今后上海房地产市场的走向。首先，近1年多来上海房地产市场上的“虚热”成分将被逐步消除，供求关系会在市场上得到比较客观的反映。其次，一级土地市场上的土地供给会逐步由无计划走向有计划，向市场推出的房地产商品结构会不断调整，并与不同层次的需求相适应。再次，作为市场主体的房地产开发经营公司将出现一次分化，即一些无资质、无土地、无项目的公司会被淘汰。总之，在强化宏观调控的政策环境下，今后2～3年内上海的房地产市场会在由“热”到“冷”的过程中从无序走向有序，结构和价格逐步趋于合理。

**3. 资金供给状况的紧或松直接决定房地产市场的起落。**房地产开发经营是一项需要投入大量资金的经济活动，在客观上需要金融业的支持和参与，需要借助各种金融工具。而我们上海的资金供给显得相当紧张。第一，地方财政安排市级建设资金只有17亿元，仅占全年地方固定资产投资计划规模的5.6%，其中市政基础设施的资金缺口为36.9亿元，占全年资金筹措总量的39%。第二，在整顿金融秩序的情况下，国家一方面严格限制对房地产的贷款，另一方面对已投入房地产的银行资金予以清理，以至投资上海房地产的外地资金出现回流现象。第三，1993年上半年本市货币的净回笼额减少了23.7%，加之上海银行被各专业银行总行占用的短期难以收回的汇差资金已达25亿元。第四，外商投资项目中中方资金的到位较低。然而，对资金的需求却有增无减。因此，资金的供求矛盾十分突出。这将在今后几年内成为制约上海房地产业发展，并导致房地产市场萎缩的直接因素。

**4. 吸引外资规模的大小直接关系到外销市场行情的好坏。**外商投资规模的大小同外销市场行情的好坏有着密切关系。随着境外资金的不断流入，外商对房地产的需求也在不断增长。这种需求主要表现为两个方面，其一是对居住、办公等楼宇的需求；其二是想通过开发经营房地产来获取丰厚利润的需求。

1992年以来，上海吸引外资的势头十分强劲，1993年上半年新批项目1900余个，协议吸收外资逾40亿美元，累计吸收外资超百亿美元。其中香港来上海投资的企业达2672家，协议投资金额55.87亿美元，分别占全市外商投资企业总数和协议总金额的50.4%和50.2%；台湾来沪投资的协议总金额也占全市外商投资协议总金额的20%左右。在这种情况下，港商和台商便成了上海外销房的主要销售对象。据抽样调查表明，港澳台人士在沪购买花园别墅的比例占73.5%，购买多层公寓占49%，购买办公用房占27.8%。

但是，有两种动向必须加以注意：一是外商投资逐渐由沿海地区向内陆和边境地区转移；二是在加强宏观调控的初期，某些境外投资者会驻足不前和观望一段时间。因此，在今

后2~3年内上海引进外资的形势会出现两种可能,即继续保持强劲的吸引势头,或者势头减弱,吸引外资的规模缩小。在前一种形势下,外销房地产市场仍将保持活跃。而当出现后一种情况时,外销房地产市场就会出现供大于求的现象,尤其是花园别墅会过剩,写字楼的空置率也将上升。

**5. 城市居民消费水平的高低决定着内销房地产市场潜力的大小。**消费是有效需求的实现形式。住房作为耐用消费品是人们的基本需求之一。但这种需求是随着消费水平的不断提高而发生变化的。因此,从某种意义上说,内销房地产市场潜力的大小同城市居民消费水平的高低有着密切关系。改革开放以后,人们基本解决了温饱问题,并且对住房提出了新的要求。这一要求在城市居民中显得尤为迫切。据此我们认为,在上海居民整体消费水平不断提高的基础上,随着住房制度改革的深化,内销房地产市场的潜力会不断增大,前景也一定看好。尤其近2~3年是推出存量住宅商品化的大好时机。假设存量住宅的售价每 $m^2$ 为500~800元的话,那么将有大部分住宅变更产权关系。这样做,既可以回笼货币,抑制投机,又可以建立合理的房价参照系和加速住房制度的改革。但如果住房价格的上涨幅度继续大大高于居民平均收入的增长幅度,那末内销房地产市场有效需求的增加将会受到抑制。

## 二、影响上海房地产市场的外部因素分析

所谓外部因素,主要是指周边国家和地区以及珠江三角洲和长江三角洲部分省市房地产市场上的投资、价格、销售对象等因素。这些因素通过信息的传递和资金的不同流向会对上海的房地产市场产生一定的影响。其主要反映在下列方面:

**1. 在吸引外商房地产投资方面,上海面临着多方的激烈竞争。**近几年,由于香港、新加坡、台湾的房地产市场基本趋于饱和,加上投资回报率的增幅有限,以及价格高居周围国家和地区的榜首,因此有许多港台及新加坡的大房地产公司都在寻找新的投资场所,其中以中国沿海各地和东南亚国家为其投资的热点。同时,东南亚国家和中国沿海各地也成了吸引这些投资的角逐者。从目前的情况分析,上海在吸引外商尤其是港台和新加坡等的房地产投资方面面临着来自三个层次的竞争。一是国际竞争。这种竞争主要来自东南亚地区的泰国和马来西亚等国。90年代以来这些国家的经济持续增长,投资者信心十足,加上其政府放宽了房地产方面的限制,所以房地产市场前景一直被看好,日资、港资等纷纷涌入这些国家,给它们的房地产市场注入了强大的动力。二是跨区域的竞争。这种竞争来自广东和福建。这两个省邻近港台以及较早地实行了改革开放政策,故已成为港台的传统投资场所,当然在吸引港台的房地产投资方面也占尽了优势。如1993年第一季度广州市签订的外商投资在500万元以上的合同项目中,房地产项目占57.6%。今后,随着珠江三角洲城市群的逐步形成,高速公路时代的来临,以及城市地铁建设的展开和旧城改造规模的扩大,这一地区仍将是港台资金的巨大吸盘。三是区域内的竞争。这种竞争来自长江三角洲地区的江浙两省。尽管上海在同其竞争中有明显优势,但它们还是有实力的竞争者。如截止1992年底,无锡市区共批准涉外房地产项目30多个,总投资26.4亿元,可建面积114.5万 $m^2$ ;1993年3~6月,浙江就批准涉外房地产项目33个,总投资3.65亿美元,建筑面积达214万 $m^2$ 。

外商的房地产投资具有一种先导性。它不仅可以刺激当地房地产开发市场的繁荣,而且还可以带动其他投资的流入和吸引更多的海外客商,进而使整个市场旺盛起来。1993年1~

6月,上海利用其本身的优势吸引外商投资房地产和公用事业的项目达到了174个,其中有相当一部分是港澳台投资。然而,日后上海除了要面对以上三个层次的竞争以外,还要应付来自内地的挑战,况且港澳台及新加坡的投资是有限的。因此,如果要不断扩大上海房地产市场的投资规模,必须进一步开辟吸引外资的渠道,尤其要吸引美国和日本的开发商来投资上海的房地产。

**2. 广东省依托香港向海外推出大量楼盘在一定程度上影响了上海房地产市场的向外延伸。**在国内各地向海外推出楼盘的竞争中,广东省独领风骚。据《房地产导报》1993年第5期公布的“一季度在港推出中国大陆楼盘一览表”,全国在港共推出楼盘15794个单位,总面积16744007平方呎,其中广东省推出楼盘12397个单位,面积12460805平方呎,分别占78.5%和74.4%。而同期上海在港推出的楼盘数为423个单位和619841平方呎,仅分别占全国总数的2.6%和3.7%。相比之下,两者的差距太大。1993~1995年,广东省在港推出的楼盘将有19028058平方呎建成入伙。由此可见,广东省已占有香港房地产市场上的国内绝大部分份额。这在一定程度上会制约上海房地产市场向外延伸,尤其是会阻碍上海通过香港扩大向外推出楼盘的规模。所以在今后3年内上海想要在这方面有所突破,是相当困难的。

**3. 苏、锡、杭花园别墅群的纷纷崛起将冲击上海的花园别墅市场。**近两年,苏、锡、杭地区在充分利用其自然风景资源、土地资源和良好的环境资源的基础上,纷纷大兴土木,兴建高档花园别墅,以吸引海内外投资。如苏州开辟了太湖旅游度假区,无锡已在五里湖畔兴建花园别墅区“太湖山庄”,杭州也已相继开发“紫云山庄”、“银湖别墅区”等。这些别墅群的兴起,已对上海的花园别墅市场形成包围,并将产生三大冲击。一是价格冲击。据苏、锡、杭最近推出的花园别墅看,其价格远低于上海的水平。我们从第十届中国房产展销会上了解到,上海外销花园别墅每 $m^2$ 的起售价一般在1300~2000美元之间,而杭州银湖别墅区每 $m^2$ 米的起售价仅为2760元人民币。二是付款方式的冲击。上海的花园别墅一般必须以外汇为支付手段,然而苏、锡、杭的做法则较灵活,既可以外汇支付房价,也可以用人民币支付房价。三是苏、锡、杭以其优美的风景和良好的环境吸引客户,从而对上海花园别墅市场形成冲击。可见,上海花园别墅市场的前景不容乐观。

### 三、影响上海房地产市场的内部因素分析

影响上海房地产市场的内部因素有许多,但主要有以下几大因素:

**1. 土地供给欠调控,用地结构不合理,为今后房地产市场的发展留下了隐患。**有计划地供给土地是调节房地产市场供求关系的最有效手段之一。但是在土地双轨制的条件下,一方面是政府以批租方式供给土地,另一方面则是某些占地单位以参建或土地入股等形式把土地推入市场,从而大大扩大了土地供给口子,使土地供给处于一种无计划的盲目状态,这不仅增加了宏观调控的难度,而且不利于平衡房地产市场的供求关系。即使在土地批租过程中也存在不少问题。其一是所批地块的用途结构不合理。如1993年1~5月上海共批租土地88幅,面积198.5万多 $m^2$ ,其中别墅用地占了65.16%,综合楼占了13.63%,工业占了10.23%,商业占了0.67%,公寓占了2%,而住宅和绿化用地只分别占了8.27%和0.04%。其二是土地批租方式单一。在1992年批租的201幅地块中,实行招标的仅3幅,占1.5%,其余的均是协议批租,由此造成的后果是地价高低不一,各房地产开发经营公司缺乏公平竞争的条件。

其三是土地批租过于集中,造成楼宇上市的时间相对集中,从而在一段时间内将给房地产市场带来压力。

**2. 高标准的花园别墅数量过多。**1992年1月至1993年2月,上海批租的240幅地块中将建造花园别墅270.8万 $\text{m}^2$ ,其中市区17.5万 $\text{m}^2$ ,郊区23.9万 $\text{m}^2$ ,郊县229.4万 $\text{m}^2$ ,相当于本市现有花园住宅155万 $\text{m}^2$ 的1.74倍。经对上海38家房地产开发公司的预售量所作的调查表明,其花园别墅的预售面积达到了248060 $\text{m}^2$ ,占这些公司总预售面积的46%。在当前市政配套、交通设施尚不完善的情况下,花园别墅的销售行情很快会趋于疲软。另外,别墅建设全面铺开,布局不尽合理,重点不突出。

**3. 房价上扬过快,超过了广大城市居民的承受能力。**由于地价、建材、建筑费用上涨,加上房地产需求大大超过供给,上海房价增幅甚快。1991年,市区旧房交易平均房价每 $\text{m}^2$ 为795.7元,1992年每 $\text{m}^2$ 为868元,上涨了9.1%;1991年的商品房平均价格每 $\text{m}^2$ 为1870元,1992年每 $\text{m}^2$ 为2129元,上升了13.85%;有些较好地段的商品房售价每 $\text{m}^2$ 已接近5000元。房价的上涨幅度同居民收入的平均增长幅度形成了强烈的反差,以致会使相当一部分潜在的销售对象被排斥出商品房销售市场。

**4. 市场法规滞后,市场运作不够规范。**由于房地产市场起步较晚,必要的市场法规尚未建立,宏观调控体系也不健全,因此上海的房地产市场尽管发展较快,成绩显著,但运作仍不规范,从而出现了一系列有碍其健康发展的问题。如炒卖土地、楼花;非房地产开发企业以参建等形式进行房地产开发经营;对资质审查弄虚作假;挂中资牌子,用外方资金,以避免外商搞房地产必须通过批租取得土地的法律规定,等等。

## 四、上海房地产市场的基本发展趋势及对策思路

基于以上分析,我们认为,从长远看上海房地产市场发展的总趋势是方兴未艾,并且在相当一段时期内房地产将维持总需求大于总供给的态势,房地产价格将在波动中稳步上升。然而,在近2~3年内由于一系列宏观调控措施的出台和资金短缺等诸多原因,上海的房地产市场会出现由“热”转“冷”的趋势,其具体表现为:一是需求减少,房地产开发量下降,整个市场规模不再继续膨胀;二是外销房的销售发生困难,尤其是区位条件不佳的豪华花园别墅可能滞销,但是价格适宜的中低档内销住宅的供给仍趋紧张;三是外销房价格会有所下降,各开发公司还会不断推出还本销售等促销措施;四是房地产投机活动将受到抑制,市场运作逐步走向规范化,市场结构趋于合理化。

为了在强化宏观调控的条件下解决上海房地产市场所面临的各种矛盾,使市场的旺盛势头继续保持下去,并推动房地产业持续稳定的增长,我们提出以下对策思路:

**1. 组建全市统一的房地产交易市场,将本市存量和增量房屋的买卖和土地使用权的二、三次转让交易纳入进场交易的范围。**这样做,一可以增加市场的透明度,有利于公平竞争,并通过竞争淘汰一部分房地产公司;二有利于提高信息的真实性,增加信息容量,加快信息流转速度和采用现代化的信息处理手段,以及便于建立上海房地产信息数据库;三可以通过市场建立起从物业选择、贷款落实、物业交割到登记的房地产服务体系;四可以平抑价格。

**2. 建立以批地计划为控制阀的房地产供需平衡体系。**批地计划是向房地产开发商供给土地的基础,对整个市场的供求具有导向作用和干预作用。因此市政府的有关主管部门应在

规划的基础上，通过充分的市场调研和科学的预测，制定出5年批地计划和年度批地计划，并按计划分期分批向市场推出多种不同用途的地块，同时将此信息在城市的权威性报刊上予以提前公布，使房地产开发商有充分的时间研究并作出决策。制定批地计划的依据应包括：上年土地批租量，年度住宅建设规模，外资引进规模，市政改造工程规模等。一般根据经济增长情况和经济大环境的变化在上一年土地批租量的基础上上下浮动5%为宜。当然，要推行这一土地总量控制措施必须以土地有偿使用的单轨制为前提条件。此外，我们认为，这个控制阀要由建委协助分管副市长来把关，并要接受市人大有关专门委员会的直接监督。

**3. 大力开拓房地产金融业务，培育房地产金融市场。**在这个过程中，应以广泛开展房地产抵押业务和发行一定数量的开发债券为启动动力，然后向其他金融保险业务推开，有条件的可以建立房地产专业银行。总之，最终应形成一个发达的房地产金融市场。这样做，对房地产业和金融业的发展都有利。近期内，对房地产的贷款限制不能搞一刀切。我们认为，银行对通过土地批租取得土地并已开工的项目，以及市里的动迁房建设项目等仍应给予资金支持，而对利用银行贷款进行炒地炒楼的现象则应坚决杜绝，并要追究当事人的责任。同时，必须广开资金渠道，建立一个政府投资、金融信贷资金、企业投资、私人投资、外国投资和社会集资相结合的房地产资金来源结构，以解决资金短缺的矛盾。

**4. 以房地产市场为运转轴，通过存量房地产的商品化，和建立新的房地产权益流转机制、房地产收益分配机制及投入机制等，逐步将城市的大多数房地产纳入有偿使用轨道，一方面扩大市场容量，另一方面努力消除隐性市场，最终变双轨制为单轨制。**其具体做法可以是：（1）利用当前宏观调控的有利时机，以合理价格将存量住宅出售给原住户；（2）对工商企业租用或占用的房地产进行重新估价，有条件的让其买下以解决房地产权属问题，防止收益流失；（3）对文教等事业单位的房地产也要重估价格，并将估价值挂帐。若其房地产改变用途，则以帐面重估价格加地价和征收房地产税等。

**5. 转变政府职能，加快建立房地产市场的宏观调控体系。**在房地产市场逐步开放的条件下，政府应以土地为调控基点，强化其职能。房地产市场的宏观调控体系应由以下分体系所构成：（1）房地产法规调控体系，它是房地产法规的综合，是以法治商，将房地产市场纳入法制化轨道的基础。（2）房地产计划调控体系，其骨架是具有法律效力的城市总体规划、土地利用规划和据此制订出来的土地供给长期计划和年度计划。（3）房地产产业政策调控体系，它的主要任务是以产业政策正确引导房地产企业的各种经济活动。（4）土地征用、批租、回收和房地产使用日常管理监督体系。（5）房地产税费征收体系。

**6. 不断拓展海外市场。**在近期，由于不熟悉海外市场，上海应充分利用当地的房地产经纪人和房地产经销公司增加向海外推出的楼盘数。以后有条件，上海则可以在海外建立经销点并逐步形成网络。与此同时，我们应广泛采用国际上常见的房地产促销措施，吸引更多的港澳台同胞及海外华人购买上海的房地产，并为其提供优质的售前售后服务。另外，应放宽政策限制，鼓励有实力的上海大型房地产企业走出国门，去开拓海外市场，逐步形成一个内外结合的房地产产业链。

**7. 花园别墅的建设应合理布局。**首先要充分利用虹桥机场的优势，在青浦、嘉定集中力量建成一个高档别墅群，以提高其总体竞争力和吸引力。其次对市内原有小洋房加以改造，扩大功能，提高使用价值。同时，必须严格控制其他区、县花园别墅的兴建，防止其过多过滥，造成不必要的损失。