

对利用外资开发涉外房地产问题的探讨

●周 秀 珠

一、利用外资开发涉外房地产的意义

目前,沿海开放城市利用外资开发涉外房地产发展很快。为什么沿海开放城市都积极利用外资开发涉外房地产呢?这是因为:

1. 利用外资开发涉外房地产有利于筹集资金和拓宽房地产市场。任何产业的发展,都要受其资源的供给状况和产品的需求状况的影响。发展房地产需要的资源主要有:资金、建筑材料、劳动力等。对我国来说,发展房地产供给方面的主要制约因素是资金。我国是发展中国家,资金非常缺乏,而房地产所需资金垫付量大、资金周转期长,没有庞大资金的投入,房地产发展就迈步艰难。就房地产的需求而言,由于我国住房制度改革刚刚起步,住房商品化还未完全实现,住房行政分配与市场交换并存的二元制结构还未消除,高售价与低租金之间的反差仍客观存在,这就决定了我国房地产市场虽日趋开放和活跃,但还比较狭小。通过利用外资开发涉外房地产,一方面有利于为房地产开发开辟资金来源和积累资金,一方面有利于把商品房推向海外市场,丰富房地产市场内容,拓宽房地产市场,繁荣房地产的市场景象。

2. 利用外资开发涉外房地产有利于促进对外开放,改善投资环境,加快建设步伐。随着对外开放和国际旅游业的发展,来我国旅游观光、洽谈业务、开办“三资”企业的港、澳、台同胞和海外华侨日渐增多,其中许多人都要求购买房屋长期或临时居住。因此,开发建设适合海外人士居住的高级公寓和别墅为客商改善居住条件,有利于改善投资环境。例如,中国房地产开发总公司宁波公司积极利用外资,与香港恒兴基立(地产)有限公司合资成立了宁波市拓展房地产开发有限公司,投资约8500万元在宁波市的西北部开发了繁景花园别墅。该花园别墅占地面积5万多平方米,总建筑面积4.2万平方米。第一期造了50幢别墅,一幢8层公寓。这些别墅和公寓以它的环境优雅、设施齐全、设计新颖、装饰华丽吸引了众多的境外客商和侨胞,较大地改善了宁波市的投资环境和对外开放条件。同时,该公司通过买房和提供售后服务,提高了创汇能力。

3. 利用外资开发涉外房地产有利于我们学习国外房地产开发的规划、设计和经营管理经验,提高我国房地产经营管理水平。我国目前房地产经营方面还比较落后,而国外有许多经验值得我们借鉴,通过利用外资开发涉外房地产有利于我们学习到他们的经验。利用外资开发涉外房地产有三种形式,即合资形式、合作形式和外商独资形式。其中,合资形式由于共同经营、共负盈亏,最有利于我们学习国外的规划、设计和经营管理经验;合作形式,由于外商一般也参与管理,也有利于我们学习他们的经营管理方面经验;即使是外商独资,我们也可以通过与外商独资的房地产公司的竞争,间接地借鉴他们的经验,以提高我们房地产经营管理的整体水平。

4. 利用外资开发涉外房地产有利于促进房地产的商品化经营。目前我国房地产开发经

营企业还没有完全摆脱政府附属部门的位置而成为独立的商品生产者，受传统体制和政府行政干预的影响，它们一般不能自己选择投资机会，灵活地决定其经营方式，并缺乏利用市场价格信号来调整生产经营，按市场原则合理配置资源的有效机制。这些企业的各类房地产开发经营还不是完全意义上的商品化经营。而利用外资开发涉外房地产无论是采取独资形式，还是采取合资、合作形式，都已经基本上摆脱了政府的直接行政干预，通过市场调研自己选择投资机会，根据经营需要灵活地决定其经营方式，按市场原则配置资源和利用市场价格信号来决定和调整生产经营，因此，其基本上已经完全是商品化经营了。“三资”房地产企业对房地产的商品化经营对我国国内开发经营房地产企业具有示范和竞争压力作用，从而促进我国房地产的商品化经营。

二、利用外资开发涉外房地产应注意的若干问题

1. 利用外资开发涉外房地产要注意按国际惯例建立高效率运转系统。对利用外资开发涉外房地产，不能放任自流，要加强管理。这些管理包括城市规划与立项管理、建筑管理、工商行政与税收管理、房地产金融管理、房地产市场管理、房屋土地等权属受理、公证等，这涉及城市管理的许多部门。我国现行的经营管理体制是政出多门、手续繁杂，这不利于吸引外资开发房地产。因此，需要城市政府加强统一领导，建立必要的协调机构或协调方式，使各有关部门协同动作，以按国际惯例建立一个包括决策、执行、监督、保障在内的高效率运转系统。这样，才能在办事手续上使外商感到方便，改善投资软环境，又加强了管理，防止出现疏漏而遭受损失。集中会审、集中办公，统一办理房地产登记手续、核发房屋所有权证和土地使用证等，也有利于侨汇房的购买者。例如，宁波市拓展房地产开发有限公司在第一期繁景花园别墅交付时，由中国涉外税务处、土地管理局、房管局、保险公司、工经处、中国银行等部门集中办理了交房手续，在方便境外客商和侨胞方面做了一次有益的尝试。

2. 利用外资开发涉外房地产要注意增加税费透明度。外商到我国来开发经营房地产，大都是为了赚取利润，他们不会在成本和利润算不清的情况下，贸然进入我国房地产市场的。目前，在涉外房地产开发经营过程中的税费比较繁杂，而且取费标准弹性比较大，这不利于外商投资开发房地产进行成本和利润分析。因此，我们有关部门应该统一各种税费名称和收费标准，增加税费的透明度。

3. 利用外资开发涉外房地产要注意使外商融资有渠道。房地产开发所需资金垫付量大，资金回收期长，因此，没有大量金融资金的注入，房地产的高速发展是不可能的。另一方面由于以下原因，银行也愿意将金融资本投向房地产业：第一，投入房地产业的资金具有自然增殖性（前期房地产开发资金的投入会受后期房地产开发和经济发展的影响而自然增殖），银行将金融资本投入房地产业具有保值和增殖的功能；第二，投入房地产，一般需要贷款企业以土地使用权或房产作抵押。因此，投入房地产的资金一般比较安全；第三，银行开办房地产金融业务，办理发生在房地产再生产过程中的各种存款、信托、租赁、抵押、贴现、保险、有价证券发行与交易业务以及其它中间业务和各种信用活动有利于壮大银行实力，拓宽经营业务，从而更有利于吸引存款。由于房地产业与金融的这种双向需求，国外金融业与房地产业都有某种结合，银行按房地产市值多大比例发放房地产抵押贷款，是检验银行与房地产业结合程度的一个尺度。据有关资料显示一般国家银行对房地产的抵押贷款都及房地产市值的一半，而香港银行对此类贷款高达80~90%。因此，我们应该按国际惯例，允许外商在一定条

件下通过土地使用权或房产做抵押获得涉外房地产开发的部分贷款，但同时也要制定政策措施保证外商投资到位。

4. 利用外资开发涉外房地产要注意涉外房地产的规划设计和售后服务。涉外房地产的销售对象主要是境外客商和侨胞。因此，涉外房地产其规划、设计要适合他们的生活要求，规划设计要考虑各种娱乐、健身、文化、生活设施的配套。对购买涉外房地产的住户在配置家庭必须的家用电器设备和其他设施进口上给予优惠和方便。同时，由于他们在我国人地生疏，因此，我们为他们做好售后服务特别重要。要根据住户的要求，为他们提供各种服务。如宁波市拓展公司为了做好售后服务，成立了繁景花园管理服务部，根据住户的要求，为他们提供各项服务：代客进行室内外的房屋装璜，提供各类高档装璜材料、灯具等；为住房代搞花园内的园林绿化施工；代找保姆、家庭教师；为住户提供各类高档家具或根据用户需要定做家具；提供各种日常用品，代客订阅报刊，分送信件、牛奶等。对繁景花园的房管员、保安人员、门卫、土建水电工、绿化工、清洁工进行岗位培训和制订岗位职责，使他们对住户提供优质服务并确保住户的安全。这些措施能保证住户舒适、方便、安全，有利于境外客商和侨胞更加踊跃地购买住房。

5. 利用外资开发涉外房地产要注意选择合作伙伴。利用外资开发涉外房地产一般能做到资金完全或部分靠外头，销售市场在外头，即“基地在内，两头在外”。利用外资开发涉外房地产一是为了利用外资，二是为了学习国外开发房地产的经验，三是为了拓宽市场。因此，选择合作伙伴时，应考察合作对象是否能满足我们这些目的。通常应选择资金雄厚、信誉可靠（信誉可靠有利于向银行贷款、发行企业债券和预收房屋预售款）、有开发房地产方面的经验、有销售渠道和销售网络的实业家，一般不应选择既没有雄厚资金又没有房地产开发经验的中介商和经纪人。

~~~~~  
· 简讯 ·

## 我校留学教师在外学术活动踊跃

我校经济学系教师在国外留学期间，积极组织和参与各种学术活动，促进了我国学者与当地经济界和学术界的联系。

留德教师钱建农在德国发起组织了留德经济学者联合会并被推选为该会理事会主席。该会在德组织各种形式的年会、学术讨论会，并多次邀请名流作报告，吸引了各界人士参加，我使馆教育处、经济处的代表也常参加活动。经济学系就读科隆的博士生胡景北也曾被邀就中国经济改革中的私营经济等问题与会作了报告。

在布鲁塞尔欧共体总部进行实习和调研工作的青年讲师曹国琪同志，应邀在比利时电台的中国节目介绍中国的改革、开放，由于内容丰富、语言生动，产生了良好效应，吸引了当地记者对他作了专门采访。此外，在U. L. B大学为MBA硕士及工商界人士举办的讲座上，曹国琪还应邀作了《亚洲经济问题》的专题演讲，同时参加演讲的还有三位比利时资深教授和官员。演讲的成功，使他再次应邀为MBA硕士作专题报告，报告反应热烈。

（经济学系）