

中国商品住宅空置率过高的原因及对策

王家庭

摘要: 随着我国改革开放的不断深入和国民经济持续增长,房地产业获得了较大的发展。但是,阻碍和制约房地产业健康发展的因素也越来越多,最能引起人们注意的就是商品住宅空置问题。因此,分析研究商品住宅空置问题,探讨解决其对策已显得尤为必要。

关键词: 商品住宅 空置率 租售比价 住宅消费

商品住宅空置问题是目前困扰我国房地产业特别是住宅产业可持续发展的一个突出问题。特别是国家于 1998 年提出大力发展住宅产业,加快经济适用房建设,使住宅产业成为带动国民经济的“新经济增长点”的政策后,如何认识和解决商品住宅空置问题更成为社会各界关注的焦点问题。

一、目前我国商品住宅空置率判断

目前,大多数发达国家在判断商品住宅空置率时,通常计算当前商品住宅空置量与近 3 年商品住宅可供数量之比,国外有关机构研究表明:商品住宅空置率的合理区间一般为 3%~10%。如果商品住宅空置率小于 3%,则可供购房者选择的商品住宅较少,购房者不能买到满意的商品住宅,不利于住宅市场的发展;如果商品住宅空置率大于 10%,则商品住宅空置严重,住宅市场将会出现一系列的问题,乃至影响国民经济的正常运行。

在市场经济条件下,存在空置商品住宅现象是正常的,也是必需的。不同国家或地区存在着程度不同的住宅空置问题,如美国 1997 年出租住宅空置率为 7.5%,自有住宅空置率为 1.25%;中国香港地区 1979-1994 年期间整体住宅楼宇平均空置率为 4.2%;台湾地区 1980 年和 1990 年两次住宅普查中,总的住宅空置率分别为 13.09% 和 13.29%。但并不是房地产市场中的空置商品住宅多多益善,也不是越少越好,而必须是适度。因此,我们必须从我国的市场经济的实际出发,参考国际判断商品住宅空置率的方法,科学地确定我国的商品住宅空置率,正确判断我国商品住宅空置率。具体说来,应考虑以下几方面的因素:

一是近年来我国城市化水平处在加速阶段,城市化进程日益加快,对商品住宅的需求处于不稳定增长阶段。据统计,1980 年我国城镇人口占总人口的比率为 19.4%,1990 年为 25.4%,1995 年为 29%,目前城市化水平已达到 35%。因此,这就需要我们必须从我国的实际出发,确定商品住宅空置率与适度区间。

二是有一定数量的空置商品住宅对于调节市场需求、抑制房地产价格的不正常上涨、降低房地产拥有者的机会成本等具有重要意义,对国民经济的良性循环也是十分有意义的。

三是我国房地产业起步较晚,市场体系尚不完善,市场

运行机制对房地产开发和流通的自我调节功能还没有充分显现出来,这必将引起商品住宅空置率偏高。

四是随着我国住房制度改革的深入,城镇居民对商品住宅的潜在需求越来越大,据测算,今后我国城镇住宅年需求量将保持在 6 亿平方米左右,因此在目前情况下,商品住宅空置率应适当偏高。

一般认为,在发展中国家,为维持住宅市场的有效运作,住宅市场中存有 4%~5% 的空置率被视为是必须的。遵循上述判断我国商品住宅空置率的原则和判断我国商品住宅空置率必须考虑的因素,国家统计局有关人士认为,我国目前比较合适的商品住宅空置率应在 5%~14% 之间;商品住宅空置率在 14%~20% 之间为空置危险区。

从 1995 年开始,全国商品住宅空置面积每年以 1000 多万平方米的速度在递增。1999 年末,全国商品房空置面积累计为 9124 万平方米,其中商品住宅 6787 万平方米,增长 22.5%;办公楼 895 万平方米,增长 13.7%;商业营业用房 1442 万平方米,增长 25.7%。如果按三年竣工商品住宅总量(1997-1999 年 3 年的商品住宅竣工量即可供住宅数量为 3.46 亿平方米)来衡量,1999 年的商品住宅空置率达到 19.6%。因此,我国目前商品住宅空置率水平较高,已处于空置危险区之内。

二、我国商品住宅空置率过高的原因透视

目前,我国商品住宅的空置率较高,已处于危险区内。商品住宅的大量空置,不仅直接影响了房地产发展商正常的生产经营和银行信贷资产的质量,而且严重制约着住房分配货币化改革的顺利进行,更重要的是对整个国民经济的良性运行和社会的稳定发展带来了许多负面影响。具体来讲,造成商品住宅空置率过高的主要原因表现在以下几方面:

(一) 商品住宅自身方面的原因

1. 商品住宅价格过高。这主要表现在以下几方面:(1) 商品住宅开发的税费增多,建筑成本增大,造价上升。据统计,目前我国城镇商品房成本构成中,土地费用占 20% 左右,建安工程费占 40% 左右,市政公用费占 20~30%,各种其他税费占 10~20% 左右。国际一般水平下,官方的地价税费仅为 20% 左右,低的 10% 左右,而目前我国有些城市已达到

45%, 有的高达 70%, 这不能说是合理的。虽然 1997 年国家明文规定取消 48 项有关房地产的不合理收费, 但收效甚微。商品住宅开发税费的屡禁不止, 直接造成了商品住宅造价的逐年上升。据统计, 1996 年, 全国每平方米建筑面积造价就已高达 1111 元, 比 1991 年提高了 1.7 倍, 平均年递增 22.2%。其中, 商品住宅单位建筑面积造价由 391 元提高到 976 元, 提高了 1.5 倍, 平均每年提高 20.1%, 远远高于同期零售物价年均递增 12% 的水平(王先庆, 1998)。(2) 商品住宅售价过高, 已基本接近发达国家的住宅价格水平。各种商品住宅税费的分摊和转移, 使得商品住宅价格不断上涨。据统计, 1996 年北京、上海、广州三城市税费占商品住宅价格比重分别为 18%、15.7% 和 24%。1987 年我国城镇商品房平均销售价格为 408 元/平方米, 其中商品住宅平均销售价格为 367 元/平方米; 2000 年我国城镇商品房平均销售价格为 2103 元/平方米, 其中商品住宅平均销售价格为 1952 元/平方米。1987—2000 年 13 年间商品住宅平均售价年平均递增 13.7% (按现价计算)。(3) 房地产开发企业追求高额利润。我国房地产开发利润大大超过国际水平, 也高于发达国家。国际上房地产业平均利润一般为 6~8%, 但我国房地产业平均利润不低于 30%。尽管近年来房地产市场不景气, 但也有 25~30% 左右的利润, 远远高于一般产业的水平。商品住宅过高的价格, 直接制约着住宅消费的力度, 从而在很大程度上造成了商品住宅的大量空置。

2. 商品住宅开发项目区位较差, 交通、生活不方便。商品住宅是一种特殊商品, 它的特殊性在于其不可移动性、永久性和大宗性。从住宅市场的需求看, 消费者对住宅所在的区位有较高的要求。从目前空置的大量商品住宅来看, 相当一部分的商品住宅开发项目处于较为偏僻的区位上, 市政设施、公共服务设施不配套。同时, 居民购买住房, 除希望能够满足居住外, 还希望道路、交通、水、电、气、电讯等都很方便, 希望周围的商店、幼儿园、学校、医院、文娱设施都能齐全配套。目前, 公共交通依然是广大城镇居民的主要交通方式, 交通问题远远没有解决, 交通不便、市政基础设施建设落后、配套设施缺乏等已成为许多城市商品住宅销售的难题, 供水、供电、供气(暖气、煤气)、入学入托、看病购物等诸多困难不断加剧, 直接影响了商品住宅的销售, 从而也导致了相当一部分商品住宅的空置。

3. 商品住宅设计落后, 建筑质量低劣。长期以来, 我国在商品住宅的开发上出现了两种极端情况: 一种是盲目追求高档, 生产不合时宜的超前住宅; 另一种是设计落后, 居住很不方便的普通住宅。目前空置的商品住宅中, 有很大一部分是因房型设计落后而滞销, 约占空置总量的 50% 以上。而且这样的商品住宅多数是在前些年通货膨胀率较高时建成的, 成本较高, 致使房地产发展商不愿对其做过多的降价处理。同时, 质量问题也是直接导致商品住宅空置的原因之一。目前, 空置的商品住宅中很多是由无资质等级的房地产开发商粗制滥造而成, 存在严重的质量隐患, 建筑优良品率由 20 世纪 80 年代的 30% 以上降低到近几年的 30% 以下, 倾斜度超标建筑随处可见, 楼房倒塌事故屡见不鲜。这使得本已因住宅的相对永久性和大宗商品而犹豫不决的消费者更增加了一份顾虑。

4. 商品住宅上市时间过于集中, 且市场营销手段落后。1992 年和 1993 年持续两年的房地产高投入, 导致 1994 年以

后商品住宅的集中上市, 总供给在时序上超过了有支付能力的总需求, 从而出现了商品住宅的阶段性总量过剩。商品住宅的集中供给, 客观上的确会形成一段时间的空置, 但科学、富有创造性的营销策略和手段则能使空置时间缩短。然而, 实际上, 近几年商品住宅的销售面积在逐年上升, 但其年增长率却波动较大(见表 1)。这说明商品住宅营销的发展已难以适应商品住宅生产建设的现实需要。目前商品住宅营销的主要问题有: (1) 住宅营销与开发脱节。商品住宅销售虽然主要发生在流通环节, 但却贯穿于开发全过程, 成功的营销首先表现为成功的开发。多数发展商对立项比较重视, 但一般都忽视市场调研, 对物业的供需、客源群体、购买力等很少做深入调查。因此, 开始开发时就为营销埋下了隐患。(2) 在营销过程中主客倒置, 短期行业严重。在销售行为和众多的广告中, 房地产发展商习惯于扮演施舍者的角色, 如从“圆你一个家园的梦”这样的广告中便可看出。这种落后的主体意识导致房地产发展商难以真正了解市场需求, 盲目定位, 使许多商品住宅开发完后马上就空置状态。而且, 许多房地产发展商在销售过程中出现较多短期行为, 最为明显的就是使许多虚假广告充斥媒体, 购房者望而生畏。据国家工商局在媒体上对房地产广告 1 个月的检测, 在 917 条房地产广告中, 违法和虚假广告为 173 条, 占房地产广告总数的 18.86% (高建平, 1999)。(3) 忽视住宅的人文因素。住宅与一般物业不同, “以人为本”的风格尤为重要, 住户的安定感、归属感都是购房者考虑的重要方面, 不同的人有不同的需求。但许多房地产发展商都忽略了这一点。(4) 对购房者的投资风险缺少服务和保障。购房本身是一种极富风险的投资行为, 目前, 房地产发展商在售房过程中, 只是极力宣传自己的产品, 并没有更多地让顾客了解其风险所在, 给客户提供更多保障投资风险的服务, 尽可能地将风险降至最小, 这必然会影响到购房者住房消费的积极性。

表 1 我国城镇商品住宅近几年的销售情况							
项目 \ 年份	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
商品住宅销售面积 (万 m ²)	3 812	6 035	6 118	6 787	6 898	7 864	10 827
商品住宅销售增长率 (%)	-	58	1.4	10.9	1.6	14	37.7

资料来源: 根据国家建设部房地产业司《中国房地产开发统计资料汇编》整理。

5. 物业管理和服务水平滞后。随着房地产业的成长和住宅市场的发展, 购房者对商品住宅的要求也逐渐从单纯追求区位、价格、户型、环境向追求完善的物业管理和服务转变。但是, 目前, 我国的物业管理和服务水平还相当落后。一些住宅小区居民入住后, 物业管理和服务却没有及时到位, 并且许多物业管理和服务人员素质低下, 业主安全没有保障, 更有甚者, 许多物业管理公司以负责物业管理之名, 对业主巧立名目乱收费, 严重危害了业主的利益。这也在很大程度上影响了商品住宅的销售, 造成了一部分商品住宅的空置。

(二) 消费者(购房者) 方面的原因

1. 居民收入水平较低, 市场有效需求不足。收入是需求的基础, 购买力是需求的决定因素, 没有收入就不可能形成购买力, 没有购买力就不可能有消费。改革开放以来, 我国城镇居民收入水平有较大的提高, 据统计, 1980 年我国城镇居

民家庭人均可支配收入为 477 元,到 1999 年末上升到 5854 元,年均增长率为 14.1%。但是,居民收入的绝对水平依然较低,总收入中的消费结构仍然处于低级阶段,恩格尔系数(反映食品类支出占消费总支出比重的指标,通常被用来评价居民生活质量)依然很高。据统计,2000 年,我国城镇居民的恩格尔系数为 40%,其中用于住房、交通通信、医疗保健、文教娱乐等的消费的比例,短期内难以大幅度提高。在目前房价过高的情况下,如果一个三口之家的年均收入为 1.2 万元(夫妻二人每人年均可支配收入按 6000 元计算),购买一套 80 平方米的商品住宅,按 2000 年我国城镇商品住宅平均销售价格为 1952 元/平方米计算,则约需要 15.6 万元。此时,收入与房价之比为 1:13,远远超过了部分发达国家(见表 2)和国际公认的住宅商品化收入价值比小于 1:6 的基准线。在这种房价过高,而居民收入较低的情况下,市场潜在需求难以转化为有效需求,必然会形成 400 多万住房困难户与近 7000 万商品住宅空置并存的局面。

表 2 部分发达国家家庭年收入与住宅售价比

项目 \ 国别	美国	加拿大	英国	澳大利亚	瑞典
家庭年收入与住宅售价之比	1:2.8	1:4.8	1:3.7	1:4	1:1.8

资料来源:何清涟:《现代化的陷阱》,北京,今日中国出版社,1998。

2. 真正用于住宅消费的居民储蓄较少。据调查显示,在当前我国有 6 万多亿元居民储蓄存款中,3% 的富裕者占有储蓄存款的 47%,97% 的中低收入者占有储蓄存款 53%。这些富裕阶层对住宅消费基本上已无任何偏好。另有资料显示,我国银行储蓄存款的 80% 由 20% 的持有者持有。这 20% 的持有者中,除上述 3% 的富有者外,他们属中上收入阶层。这些中上收入者一般收入或地位较高,都已分配到面积较大的公有住房,他们一般不考虑购买商品住宅。即使 6 万多亿元储蓄存款中的 20% 存款(约 1.2 万亿元)的 80% 持有者全部是城市居民(实际不可能),按 3 亿城市居民计算,1.2 万亿元储蓄存款属于 2.4 亿城市居民,人均拥有储蓄存款仅为 0.5 万元。由此可见,真正用于住宅消费的居民储蓄并不多。

3. 居民对社会保障能力预期不高。1996 年,城镇居民最低生活保障制度开始实行,最近我国政府又颁布了《社会保险费征缴暂行条例》《住房公积金管理条例》等法规,但由于最低生活保障标准,只能维持城市被保障居民基本生活所必需的衣、食、住、行费用(适当考虑了水、电费用及未成年人的义务教育费用),没有包括被保障居民的医疗、义务教育以外的其他费用。同时,许多国有企业经济效益普遍不好,下岗职工日益增加,不少企业无力交纳社会保险金、公积金。在这种形势下,很多居民认为国家社会保障条例对自身的保障能力有限,因此没有动用储蓄存款购买商品住宅的欲望。这必然会束缚居民对住宅的有效需求。

(三) 制度方面的原因

1. 住房租售比价严重不合理。近年来,随着房改的推进,各地都不同程度地提高了住房的租金水平,但与城镇住房中的租金改革目标相差太远。而且房价上升更快,租金与售价的比价进一步拉大。1980 年,全国平均一套住房的年租金与房价的比大约是 1:120;1997 年全国公房月租金为每平方米 1.2 元,同期商品住宅平均售价为每平方米 1700 元,

租售比为 1:1400;1999 年全国 36 个大中城市公有住房租金标准的平均水平为每平方米 1.49 元,同期商品住宅平均售价为每平方米为 1904 元,租售比约为 1:1300。由此可见,我国住房的租售比大大高于国际公认的比较合理的 1:100 的售租比,高昂的购房价与低廉的公有住房租金之间存在着较大的交叉弹性。因此,在这种情况下,居民对商品住宅的态度是持币观望,继续选择租赁公有住房,从而进一步加大了商品住宅的空置率。

2. 住房分配体制尚未根本改变,货币化分配的有关政策没有跟上。住房制度改革的深度和力度影响着住宅市场发展的程度。由于长期住房实物分配体制的影响,虽然政府提出从 1998 年下半年起停止实物分房的政策,但是住房分配体制尚未根本转变,实物分房制仍在继续,呈现“住房双轨制”并存。目前,很多城市每年新竣工的商品住房中,只有少部分进入流通市场,大量的新房还是进入了旧体制。同时,住房分配货币化的相关政策尚未制定。住房分配货币化,是指住房以货币分配给职工,由职工持货币到市场购买合适住房的住房分配方式。其形式表现为,一种是以工资形式根据按劳分配原则分配给职工,一种是以社会保障形式按住房补助标准明补给居民。可以说,住宅公积金是以工资形式分配给职工的住房消费。但是以社会保障形式补助给居民的住房消费还没有明确的标准、具体实施办法。有些地方有具体的标准、办法,效益不好,也无法兑现。大量效益不好企业的下岗、待业、退休职工没有实现住房的货币化分配。因此,“住房双轨制”的存在和货币化分配政策的不健全,严重地削弱了城镇居民购房的积极性,也必然造成商品住宅的大量空置。

3. 解困房政策在落实过程中出现扭曲现象。目前,国家住宅市场实行双轨三价制,即福利房、商品房并行,住宅出售分为成本价、微利价和市场价。按政策,低收入者和住房困难户是福利房和成本价的享受对象,但在实际操作中,房改房(成本价和低于成本价住宅)、福利房、微利房分配对象的失控,使一部分本不该享受福利房、微利房的职工挤入解困行列。此外,部分开发商在安居工程建设中以各种方式扩大商品房建设比例,这些都不同程度地影响了商品住宅的销售和增大了商品房的空置量。

4. 房地产企业中存在“官商体制”。房地产市场中绝大多数的房地产企业都是由几个有实力的大集团出资组建的,或是由原有的经济主管部门派生出来的。作为这部分房地产企业的经理人,他们往往借助于背后集团的财力和政府部分的行政权力进行经营,经济效益好则首先想到自己,经济效益差则将包袱甩给背后的“靠背”,丝毫不损害自身利益。房地产市场 1000 多亿元呆滞资金一压就是几年,但房地产企业仍不降低房价出售的事实充分说明了这一点。房地产企业“官商体制”的存在,不但影响了大量空置商品住宅的消化,而且严重阻碍了企业的市场化进程,扰乱了房地产市场游戏规则,大大降低了房地产市场的透明度。

(四) 其他方面的原因

1. 住宅金融体系不健全,住宅抵押贷款业务发展缓慢。完善的住宅市场必须要有一个完善的住宅金融体系与之相适应。但是我国还没有形成一个完善的住宅金融体系,住宅消费贷款刚刚形成,难以满足居民购房的要求。在目前高房价、低收入的情况下,个人住房抵押贷款是完善住宅金融和消化空置商品住宅的有效途径。但是,我国的住房抵押贷款

业务却发展缓慢。住房抵押贷款分为住房开发抵押贷款和个人住房抵押贷款,两者发展极不平衡,前者是银行的支持重点,而后者仅占全部房地产贷款总量的10%左右。我国个人住房抵押贷款业务起步较晚,截至1998年4月底,中国建设银行、中国银行、中国工商银行和中国农业银行等四银行发行的个人住房抵押贷款仅占银行贷款总量的0.76%,而在经济发达的国家或地区,如美国、加拿大、荷兰、日本、新加坡、香港等,个人住房抵押贷款占银行贷款总量的20%~50%,其中加拿大约为50%,美国、香港约为30%。而且,我国个人住房抵押贷款业务还存在以下问题:贷款条件偏严;贷款手续繁琐;贷款期限偏短;贷款额度偏小;贷款利率刚性偏大;还款方式单一;贷款风险较大等问题。所有这些都大大限制了居民购买商品住宅的能力,从而也在很大程度上造成了相当一部分商品住宅的空置。

2. 住宅二、三级市场发展滞后。大力发展住宅二级市场,是培育住宅产业成为新的经济增长点和新的消费热点的重要内容之一。但是,长期以来,我国住宅的市场化程度较低,住宅二、三级市场一直处于隐形状态,没有得到充分发育,中介服务功能不完善,市场流通功能不强,存量商品住宅的买卖和租赁市场尚不规范,新建房屋真正进入市场流通比例较低,特别是职工已购公有住房的再交易市场还没有形成,住宅的可转移功能及保值、增值优势不能得以充分体现,因此,难以真正形成以个人消费为主体的住宅市场和住宅建设的良性循环体制。发展滞后的住宅二、三级市场,不仅影响了银行放贷和投资者投资的积极性,也限制了住宅存量部分的有效调整,同时难以刺激住宅增量的需求,从而间接导致和加剧了商品住宅的空置。

3. 房地产信息监测体系不健全。房地产业是一个复杂的系统部门。由于房地产投资周期长,资金数额大,因此对它的调控需要提前预测,掌握详实的房地产动态信息。但是,目前我国房地产信息市场的建设滞后,现有的信息系统零散,信息失真,对整个房地产市场反馈滞后。因此,政府缺乏及时有效的信息,难以作出科学的决策。房地产信息系统的滞后,在客观上更加重了住宅生产和销售的脱节。

综上所述,我们可以得出这样一个结论:目前出现的商品住宅需求量较大与大量商品住宅空置并存的现象,其本质并不是真正意义上的“商品住宅过剩”,而是流通不畅所致。原因在于住房制度、价格政策、税费负担、金融体系、市场建设、配套改革、信息不对称等多方面因素综合作用的结果。

三、消化空置商品住宅 降低空置率的对策研究

我国商品住宅高空置率的形成有着复杂深刻的社会和经济原因,消化空置商品住宅、降低商品住宅空置率问题是一项综合性的系统工程。因此,消化空置商品住宅,降低商品住宅空置率也必须采取一系列综合性的长远对策。

(一) 进一步推进城镇住房制度改革

根据1998年7月国务院《关于进一步深化城镇住房制度改革,加快住房建设的通知》的精神,要建立和完善以经济适用住房为主的住房供应体系,高收入家庭购买、租赁市场价商品住宅,中低收入家庭购买微利价的经济适用房,最低收入家庭租赁政府或单位提供的廉租房。建立住房公积金制度、实施经济适用住宅、出售住房、提高租金成为住房制度改革的四大主要内容。

1. 取消住房租金双轨制。对于没有出售的公有住房,一律实行市场租金,使住房租售比价趋于一致。全面实行市场租金,租售比价趋于一致后,这会使居民认识到买房的机会成本与租房的租金是等值的。而且买房还有保值增值作用,买房比租房更合算,从而刺激居民对商品住宅的消费欲望。另外,对困难家庭按照住房保障制度实付租金明补。

2. 尽快为住宅公积金立法。目前仍有许多地方住宅公积金的归属遇到了较多困难。一是许多单位领导认识不足,热衷于以尽可能多的资金投入经营,而不愿去缴存公积金;二是许多职工认为交住宅公积金个人吃亏,不如发奖金来得实惠。三是住宅公积金缴交起步缓慢,基数低,难解燃眉之急,这些都不利于住房改革的深化。当务之急是加快住宅公积金立法。只有立法,才能为住宅公积金制度的强制推行提供法律上的依据,单位和职工才能自觉地交纳公积金,从而提高居民购房的支付能力,也有利于消化空置的商品住宅。

3. 采取出售为主、租售结合的方式降低商品住宅空置率。出售的优点是一次性收回投资,投资周期短,见效快;缺点是这必须以支付能力大为前提,一次支付费用高,商品住宅销售慢,甚至出现销售困难。出租的优点是效益稳定,有一定的支付能力即可,一次性支付费用低,比出售快和容易;缺点是只能在商品住宅有效使用期间逐步收回投资,投资周期长,影响住宅再生产。因此,吸收两种形式的优点,采取出售为主、租售结合的方式,合理确定租售比价,使出租价格有较大提高。这样,就会形成支付能力较低的居民租用商品住宅,有支付能力的居民购买商品住宅的局面。这不仅有利于改善城镇居民的居住条件,又有利于降低商品住宅空置率。

(二) 清理房地产税费, 理顺商品住宅价格, 降低商品住宅售价

目前,商品住宅价格过高,是住宅生产和住宅消费难以正常连接的重要原因之一,而商品住宅价格构成中的税费过高又是商品住宅价格过高的重要原因之一。因此,各地政府部门应该认真清理房地产税费,理顺商品住宅价格构成,把不合理的税费坚决取消。如商品住宅售价中的城市基础设施配套费,商业网点设施配套费,人防设施配套费,公用消防设施配套费四项,约占总售价的10%。把城市基础设施配套费中的水、电、气等市政配套设施费、商业网点设施配套费计入商品住宅售价,就意味着商品住宅购买者在市政配套设施、商业网点配套设施中投入了资金,根据“谁投资谁受益”的原则,购房者应该享有上述配套设施的部份共有财产权。但实际上他们并没有享受相应的产权。因此,城市基础设施配套费中的水、电、气等配套设施费用,商业网点设施配套费用不能作为商品住宅售价的构成要素。商品住宅价格中取消这些费用,房价约可降低8%。

同时,政府部门制定出商品住宅售价中的合理利润率对于降低房价也是十分必要的。

(三) 加强商品住宅销售, 规范房地产开发企业

1. 降价售、租商品住宅。对设计落后,功能质量,环境质量差,不能形成小区规模,近期不能完善配套设施,无条件实现良好物业管理的空置商品住宅,房地产开发企业应按照住房功能质量差、环境质量差、设施不配套引起购房者居住使用费用、生活费用增加造成的购房者损失,按照土地使用权期限缩短造成房地产价值减少等因素降价出售、出租,这不但是公平合理的,而且是充分发挥住宅使用价值的有效途

径。为了引导房地产开发企业降价出售空置商品住宅,政府可采取减免营业税、手续费、返还一次比例土地出让金等措施。政府也可适当购置一些商品住房作廉租住房,以确保最低收入困难家庭从基本住房的需要。

2. 加强空置商品住宅的市场营销。当前,房地产开发企业应做好以下工作:(1)分析购房者的心理和购买过程,要以卓有成效的市场营销手段和方式积极引导消费者的购买行为。(2)采取给先购房者以适当优惠的政策,作为起购房示范作用的回报,以形成新一轮市场营销的基础与引力。(3)在进行商品住宅市场营销策划时,不仅要盯着市场中以直接居住或自用为目的消费购房取向,而且更要关注以投资保值增值为目的的投资购房取向。在推出的商品房市场营销方案中,要注意住宅居住与投资双重功能的组合,以激发人们的购买欲望。(4)建立房地产信息网络,积极发展房地产网络营销。(5)要建立和健全商品住宅售后服务体系,做好商品住宅小区物业管理的同时,按照保本微利的原则,尽量为消费者提供延伸产品利益。

3. 规范房地产开发企业的市场行为。政府应从土地供给政策、税收政策等方面加强对房地产开发企业的管理,规范其市场行为,包括:促使房地产开发商调整开发结构,逐步加大商品住宅投资比重,增加适销对路的普通商品住宅建设;加强对住宅建设的质量管理,提高商品住宅质量;引导开发企业转变销售策略和销售方式,鼓励租售并举或将空置住宅转化为经济适用房,积极引导开发企业建立完善的住宅建设、销售和服务一条龙的运行机制等。

(四)完善住宅金融体系,扩大对个人购房的支持

1. 加大住宅信贷资金的筹集力度。一方面应逐步提高公积金的缴交面和归集率,并通过立法完善整个公积金制度体系的建设,形成以住房公积金制度为核心,集养老保险、医疗保险、社会保险制度为一体的面向整个社会保障制度的综合性基金制度;另一方面,住宅金融市场必须与资本市场相沟通,通过住宅抵押贷款证券化形式为住宅消费信贷提供资金渠道,从而根本上解决住宅消费信贷资产与负债期限的匹配管理问题,为空置商品住宅的消化提供一个稳定的金融基础。

2. 不断创新住宅金融工具,开发新的融资品种。当务之急是要加快抵押贷款工具的设计和推广。发达国家有许多有益经验可资借鉴,美国的金融机构为防范住宅抵押贷款中的利率风险造成的期限不匹配问题而设计出可变利率抵押贷款,为防范和化解因利率波动过大而引起的倾斜问题而设计出分级递增、递减的抵押贷款(递减偿还的抵押贷款用于年轻家庭,递减偿还的贷款适用于老年家庭)等金融工具。如果结合国情在我国的住宅金融体系中引入相应的信贷品种,无疑有利于目前我国住宅金融工具的改善和提高。

3. 建立健全住宅金融组织体系。一方面应积极引导和鼓励相关金融机构进入住宅金融领域,建立以经营性住宅金融业务为主,经营性和政策性业务明确区分的住宅金融体系,另一方面政府应成立专门机构,充当住宅消费信贷担保市场的主体,解决目前严重制约住宅消费信贷发展的“担保难”问题。

4. 加强防范住宅金融风险。一方面要加强对抵押房地产的价值评估,控制市场风险;另一方面应逐步建立行业内、区域性的个人信用制度体系,并最终向全国性个人信用体系

过渡。

(五)大力发展住宅二级市场(特别租赁市场)和中介服务体系

住宅二级市场和中介服务体系是住房市场的一个重要组成部分,其发展和完善对大量空置商品住宅的消化有着十分重要的作用,也会在很大程度上影响我国房地产业的发展。

1. 放宽房改售房上市的限制。按照目前房改政策的规定,房改房购买后要5年后方可上市流通。由于有上市时间的约束,再加上市后具体政策不明确,致使房改售房进展相对较慢。推动房改房进入市场,关键是要放松对其上市的各种政策限制,尤其是时间上的限制,同时又要保证国家和住房所有人各自的正当权益,既一方面可改善居民的住房条件,又可活跃住宅二级市场和租赁市场。收入较高的居民通过住宅二级市场可实现以小房换大房,以旧房换新房,而收入较低的居民则可购买或租赁二级市场的房屋,在交换过程中扩大住宅消费,促进空置住宅的消化盘整。我国城镇自有住房率已逾半,住宅二级市场发展潜力相当大。

2. 发展和完善房地产中介服务体系。住房二级市场的发展与中介服务业的发展是分不开的。因此我国要进一步发展房地产中介服务业的,并积极鼓励相关行业参与其中。要提高中介服务机构和人员的素质,以降低住房交易成本,提高市场效率,保障市场参与者各方的合法权益。在充分利用房地产中介服务方面,国外有许多可供借鉴的经验,中介绝不仅仅是沟通信息、促成交易,其作用和责任应该拓展到交易前的市场分析和交易后的沟通、保障与服务。

(六)加快社会保障制度改革,提高居民对社会保障能力的预期

建立健全社会保障制度,不断调整城市居民最低生活保障水平,就会消除购买商品住房的后顾之忧,刺激居民动用储蓄存款购买商品住宅的欲望。具体说来,社会保障制度应包括老年社会保险、疾病社会保险、失业社会保险、工伤社会保险、生育社会保险、残疾社会保险、死亡社会保险、未成年人救济、老年人救济、残疾人救济、失业救济、病人救济、患难者救济、不幸者救济、未成年人福利、老年人福利、残疾人福利、劳动者福利、学生助学贷款、住房保障、城镇居民最低生活保障等制度。

此外,加强房地产信息监测系统的建设对于解决商品住宅空置问题也是必要的。

参考文献:

1. 成思危:《中国城镇住房制度改革——目标模式与实施难点》,北京,民主与建设出版社,1999。
2. 王先庆:《住房革命——个人住房投资与房地产市场》,广州,广东人民出版社,1998。
3. 林增杰:《网络时代的房地产业》,天津,天津大学出版社,2000。
4. 路金勤:《刺激城市住房消费,减少城市商品住房空置对策探讨》,载《中国房地产》,2000(2)。
5. 高建平:《关于消化积压空置商品房的对策研究》,载《中国房地产》,1999(11)。
6. 孟晓苏、莫天全:《中国房地产统计年鉴(1999)》,北京,中国城市经济出版社,1999。

(作者单位:南开大学经济学院 天津 300071)
(责任编辑:N)