



作者: [李 磊] 来源: [本站] 浏览:

国金融业改

平银行个人

中层干部素质

笔收藏面面

定人民币汇

章

章

健全市场监测机制非常重要

2008年,是中国房地产业政策出台最为密集的一年。总体来看,房地产调控的形态明显属于“式”,上半年是第一段:宏观调控依然沿袭2007年紧缩式调整,甚至间或还有个别进一步紧出台;下半年属于第二段:宏观调控渐渐转向,政策慢慢放松,而且是“自下而上”式的,始,成都、重庆、沈阳、厦门、长沙、西安、南京、杭州等多个城市纷起救市,出台稳定和产市场发展的政策,10月22日财政部和央行更是出台相关措施,拉开了政府稳定和促进楼市的序幕,其后又有包括《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》在内的多项重要措施出型调控越放越松,性质渐变。

但由于房价过高的问题必须抑制,因此,进入2009年,为了更好地保障房地产市场的健康发展房价的过快增长,在政策的制定上,应进一步强调建立好市场的监测预警机制,加强对房地商品住房市场运行情况的动态监测,及时披露商品住房市场的供求以及住房价格变动的系统范房地产企业捂盘惜盘和虚假交易的行为,彻底改变以前那种临时抱佛脚的行为,做到准确产市场的走势,密切跟踪房地产市场的发展态势。事实上,自2004年4月全国部分城市房地产系统和预警预报体系工作会议召开以来,各地房地产市场信息系统和预警预报体系建设工作加快,部分城市在房地产市场信息采集、分析和发布方面已取得阶段性成果。因此,2009年全房地产市场监测的长效机制显得非常重要。

因地制宜也非常关键

2008年,中国房地产业的“繁荣”景象出现了逆转——开发商资金链空前紧张,消费者观望厚,住房销售面积普遍负增长,部分城市房价下跌幅度不小。虽然,自10月份以来,政府推有利于房地产市场的政策,但力度依然欠缺。有鉴于此,业内专家预计,2009年,政府的政整,有待进一步细化,很可能进一步推出一系列有利于房产市场的政策。

纵观2008年及其之前出台的各项政策,不难发现,所有政策的出台存在“一刀切”的情况,政策下来,全国各地都一样执行,没有因地制宜。

因此,2009年国家在政策的出台上应就调整的时间节点和调整的具体措施有所区别,采取时的方法进行调整,因地制宜。时空错位调整首先出现在四川。因为地震,此前曾经很多人说产十几年都不会恢复,房价会一泻千里,但成都市政府非常及时地出台了十条关于房地产的为是灾区,所以可以因地制宜,可以区别对待,并不是中国任何地方都需要投资拉动的,但是需要投资拉动的,首先出台了一些跟全国不一样的政策,包括金融政策中的准备金、土地及分期付款、土地许可证以及第二套购房政策等等,进行了新的调整。这就是因地制宜,这政策注意了当地的冷暖,哪个地方政府都不希望房地产拖垮了当地的经济。但是对于房价一已经透支了多年的地方,如北京、深圳,当地的调整政策就不能是鼓励了,相反是防止金融险的产生。

弱化行政干预 强化经济手段

众所周知,由于房地产业的支柱产业属性和住房的民生属性,全世界的政府都倾向于行政干因此,政策在很大程度上左右着市场的走向,中国也没有例外。

2003年以“121号文”为标志,紧缩型房地产调控拉开序幕,2004年调控再度加强,2005~2高潮,2007年属于持续阶段,并延续至2008年上半年。但从2008年下半年开始,由地方到中放松调控,其性质是松绑,节奏和幅度逐渐加快,这是一个过渡性的阶段。在这所有的政策一直带有明显的政府行政干预色彩。

对于过多的行政干预,有人诘难说,住房是人类生活之必需,算不得真正意义上的商品,至一种特殊商品,因而主张政府强行调控,甚至不乏利用行政手段进行干预的观点。然而,这种认识定有害的,它与中国经济体制改革的方向是相背的。

从计划经济转轨市场经济是中国经济发展的大趋势,是经过二三十年造就的大方向。如果因为房地产业的发展出现问题,如果因为房价高居就质疑房屋商品的一般属性,那是一种机会主义的认识。由于房地产产品的个性化特点和房地产市场区域性特点,在对房地产市场信息的把握上,开发商一般比政府更充分;在对一个地区房地产市场信息的把握上,当地政府一般比中央政府更充分。这是合理划分房地产市场机制和行政干预边界的逻辑起点,也应是中央政府和地方政府合理匹配事权、财权的基点之一。

有业内专家认为,当前中国房地产业面临的主要倾向不是市场过度,而是行政干预过度所导致的市场关系的扭曲。因此,2009年中国房地产政策的基本方向,首先应是坚持市场化改革方向的不动摇,在深化改革中完善市场配置房地产资源基础作用的机制,主要运用经济化的价格杠杆调节住房分配,逐步满足中高收入阶层不断提高的改善性住房需求。其次是合理划分市场机制与行政干预的边界,合理匹配中央政府和地方政府的事权、财权,根据公共财力提供的可能性,统筹兼顾,优化各项建设支出结构,增加公有廉租房建设,进一步完善和细化廉租住房制度操作程序,满足低收入阶层合理的基本住房需求。

让法律手段发挥重要作用

市场经济在一定意义上讲就是法制经济,法律手段是房地产业发展调控的重要手段。国外发达市场经济国家对房地产业制定了相当健全的法律制度,保证房地产经济活动的顺利进行。如美国的住房和城

120+ renowned advisors reveal what to buy and what to sell

Meet face-to-face with top investment experts

Acquire a global market perspective

Discover profitable investment insights...

120+ renowned advisors reveal what to buy and what to sell

Meet face-to-face with top investment experts

Acquire a global market perspective

Discover profitable investment insights...



insights... investment boutique discover



insights... investment boutique discover

市开发法、住房社区开发法；德国的住房建设法等。特别是国土狭小、土地资源相对短缺的日本，对房地产业进行强限制管理，法规建设更加健全，针对房地产业的法律、法令大约有40多个。与日本相比，中国也是一个人均土地资源非常少的国家，应向日本学习，借鉴他们对房地产业实行强制管理的经验，尽快建立完善的有中国特色的房地产法律体系。在加强立法的同时，加强房地产法律咨询和服务，提高房地产纠纷、仲裁、司法水平，使房地产业逐步走向法制化轨道。针对由2008年及之前政府制定的一系列针对房地产市场的政策来看，法律手段偏少、行政手段居多这一现状。2009年，国家在房地产业的政策制定上，应侧重于法律手段的制定，以法律手段明确市场游戏规则，针对目前房地产市场的各个环节中出现的各种不完善之处，更多地采取法律法规的形式予以强制规定，建立良好的市场机制，以此促进房地产业的健康、稳定发展。

正确对待外资

中国于2008年7月1日起开始执行《商务部关于做好外商投资房地产业备案工作的通知》，主要内容是，商务部委托省级商务主管部门对外商投资房地产业备案材料进行核对。地方商务主管部门依法批准外商投资房地产事项后（包括设立企业、增资、扩股、股权转让、并购等），将原需报商务部备案的材料送省级商务主管部门进行核对。商务部会同国务院有关部门对外商投资房地产企业进行抽查，原则上每季度随机抽查5~10家。经核查不符合现行规定的外商投资房地产企业，商务部将通知外汇管理部门取消公司外汇登记，并取消其外资统计。同一地方商务主管部门两次出现违规的，商务部将在商务系统内对其通报批评，限期未改，收回授权。

事实上，自2002年开始，随着中国房地产市场步入增长和繁荣期，进入房地产业的外资呈快速增长态势。在宏观调控的背景下，2006年7月六部委联合出台了《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》（171号文），拉开规范和限制外资的大幕，其后陆续又有新的补充性政策出台。2008年出台的《商务部关于做好外商投资房地产业备案工作的通知》，重新把审批权部分下放给省级商务主管部门，体现了商务部希望简化程序，提高工作效率，要求地方政府积极认真的担负起相关责任，同时也透露出审批放松的信息。然而，9月份金融危机不断加深爆发后，外资撤出房地产业的迹象开始逐渐明显起来。12月，商务部、外交部、公安部、司法部联合印发《外资非正常撤离中国相关利益方跨国追究与诉讼工作指引》，就是为了阻止少数外商投资企业非正常撤离现象，避免给中方相关利益方造成经济损失。随着金融危机在全球蔓延，外资抽逃这一现象更引起中国警惕。因此，2009年，国家在对待外资的态度方面应继续保持谨慎，并通过一定的监测和预警体系，建立一定的规则和章法，防止外资非法撤离，给中国经济带来不稳定因素。值得注意的是，一些地方政府已经开始出台相关措施稳定外资投资房地产。北京出台了《落实131号文件促房市健康发展实施意见》（即北京15条新政），其中第六条是暂停执行《关于规范境外机构和境外个人购买商品房的的通知》（京建交〔2007〕103号）中对境外个人在京购房的居住年限和所购房屋的有关规定，表明北京已经对外资个人购房取消了相关限制。另外，天津市也出台相关措施放松外资拿地限制。

【 评论 】 【 推荐 】

评一评

正在读取...



笔名:



评论:

发表评论

重写评论

[评论将在5分钟内被审核，请耐心等待]

【注】 发表评论必需遵守以下条例:

- 尊重网上道德，遵守中华人民共和国的各项有关法律法规
- 承担一切因您的行为而直接或间接导致的民事或刑事法律责任
- 本站管理人员有权保留或删除其管辖留言中的任意内容
- 本站有权在网站内转载或引用您的评论
- 参与本评论即表明您已经阅读并接受上述条款

Copyright ©2007-2008 时代金融   2.0



EliteArticle System Version 3.00 Beta2

当前风格: 经典风格

云南省昆明市正义路69号金融大厦