

房地产业前景很美挑战仍存 PDF转换可能丢失图片或格式，  
建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/492/2021\\_2022\\_\\_E6\\_88\\_BF\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BA\\_A7\\_E4\\_c67\\_492188.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/492/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c67_492188.htm) 未来五年是中国社会经济发展的关键时期。在第十六届五中全会落下帷幕之时，关于未来五年发展的“十一五规划”也随之出炉。这对于刚刚经历了一系列宏观调控的中国房地产业来说，无疑是发展的新契机。宏观调控让房地产业得到了规范性的调整，同时也使行业发展的瓶颈在一定程度上暴露出来。未来五年怎么走，如何在更长的时间里让房地产业保持健康持续发展？在近日召开的首届中国房地产企业200强发布暨高峰论坛上，政府的相关官员、业界的专家学者及开发企业代表们共同就这些问题作了深入的探讨。正如建设部政策研究中心主任陈淮所说：“今天的中国，社会经济体制正发生深刻的变革，房地产业如不能认清形势随之调整，不仅行业不能持续、稳定的发展，整个城市发展和居民生活也将受到严重影响。”

主要矛盾：供给不足与需求旺盛 作为国民经济的支柱产业之一，房地产业的发展将会影响到中国宏观经济的走向。据调查，今年1至9月份，房地产开发投资占社会固定资产投资比例的18.2%，占GDP的比重达到9.6%。同时，房地产业对其他行业的带动效应明显，据专家调查，房地产业的发展直接带动56个产业部门。房地产业也是促进城市就业的主要行业，仅2004年其行业内就增加就业人员达20.51万。而如此重要的行业，其现存的矛盾却也着实不少。“房地产业的大趋势是供不应求，供给不足与需求旺盛将成为行业发展的主要矛盾。”中国社会科学院城市发展研究中心主任牛凤瑞在论坛上

作出如此判断。他指出，城镇化的加速是需求持续增长的主要原因。2010年我国城镇化率将达到55%，城市人口在未来10年内将增加2亿，这个增长数字需要大量的住宅与配套房地产与之对接。“而房改促成的住宅货币化，城市拆迁带来的改造，经济社会发展造成外来人口的增加及人们生活水平的提高，都将为需求的增长提供有力的支撑。”国家统计局人口和就业司司长李晓超更从人口的发展趋势印证了这一判断：一方面，我国人口年平均自然增长率超过世界平均水平的1.3%，这是需求增长的基础；另一方面，我国家庭户数规模缩小，2004年每户平均人口数已降至3.44，在总人口数一定的情况下，这必然导致住房户数需求的增加。供不应求从另一方面佐证了未来房地产市场潜在的巨大空间，但如果在加大供给的同时不能保证与需求的有效对接，矛盾将同样无法解决。仅目前而言，住宅产品的大中小户型、高中低价位的结构不合理，已经造成了一定程度的无效供给。牛凤瑞进一步表示，“供应关系决定了未来的房地产业应该是持续、健康、快速发展的，但在解决供不应求的问题上，我们需要更多地从产品的供应结构方面去思考。”

战略转变：建造节能与绿色建筑 在中央关于“十一五规划”的建议中，明确提出要建设“资源节约型、环境友好型社会”。“这是一个讯号”。中国房地产和住宅研究会秘书长张元端表示，“这意味着发展节能和绿色建筑将是房地产业持续发展所难以回避的战略转变，也是构建节约型社会的一个显著标志。”目前我国经济规模位居世界第七，但能源消耗总量在世界排名第二。其中建筑建造和使用中直接消耗能源占总耗能的30%，若加上建材生产的能耗，则接近50%。“能源已经成为制约我

国经济发展的瓶颈”，张元端表示，“更为关键的是，高能耗将直接导致环境的恶化，破坏人类与自然的生存和谐。”他进一步指出，发展节能与绿色建筑是解决此问题的关键，而且两者是相互包容的。“节能建筑是指按照设计标准进行建造，使其在使用过程中降低能耗的建筑；而绿色建筑是指为人们提供健康、舒适、安全的生活空间，同时在建筑的全生命周期，包括生产、建筑规划、设计、施工等，实现高效率的资源利用。”张元端指出，后者“资源利用”中的资源包括能源、土地、水资源、材料等，应该说绿色建筑在某种程度上包含了节能建筑。而目前，我国的节能与绿色建筑工作还存在着很多问题。根据专家调查，当前现有的400多亿平方米的城乡建筑物中，95%为高能耗建筑，而每年新建的20亿平方米的房屋建筑中，80%以上仍为高能耗。张元端说：“建筑发展节能与绿色建筑已是行业中一项刻不容缓的紧迫任务。”他指出，此项任务需在四个方面展开：首先是转变观念，将节能与绿色建筑放到实施可持续发展、树立科学发展观的高度来认识；其次要制定相应的政策和强有力的法规；再次是充分利用现有的科学技术予以实现；最后是建立有效的行政管理机构，并加强与国际的交流与合作。

金融变革：信托为主的多元化趋向 今天的房地产开发企业所面临的资金问题已越来越严重。自2003年6月央行推出121号文件以来，国家对土地、信贷政策逐步收紧，而企业自身的积累资金非常有限；另一方面，市场上却还没有建立起一个完善的房地产金融体系。资金短缺已成为行业发展的绊脚石。中国工商联房地产商会副会长兼投资资金董事长李晓东指出：“房地产金融已经全面进入变革时代，这是金融机构和房地产企业

将直接面临的挑战。” “信托将成为未来金融市场改革的逻辑主线。” 中国企业海外发展中心主任、首席经济学家孙飞博士认为。目前我国商业银行资产为28万亿元，信托资产仅为2万亿元，相对于国外成熟的金融市场，巨大的差距造就了我 国信托业发展的空间。孙飞指出，“信托有着极其灵活的制度，” “财产隔离使得风险系数大大降低，而政策上的扶持如免税及规避某些繁琐程序，这都是信托业发展的核心优势。” “但银行仍然是未来房地产资金提供的主要渠道。” 孙飞补充道。在他眼里，未来房地产金融市场的主流模式将是银行、信托加REITs。信托作为中国市场上已经发展的业务，最大瓶颈在于200份信托合同的限制。孙飞指出，就筹集方式而言，中国房地产界还基本属于私募，而国际REITs则属于公募。“一旦发行限制、筹集方式、流通市场被突破、拓宽，中国的信托将正式进入轨道，而REITs也将随之出现。” 金融体制改革在“十一五规划”中被重点强调，而中国房地产金融必将步入多元化、国际化的进程。多元化可以降低一行独大的风险，需要发现更多的融资途径，包括信托、上市及REITs；而国际化的路径是双向的，既包括境外的基金、融资机构的进入，国内房地产企业也应当主动的走出过国门实现国际化。李晓东对未来金融市场建议，首先金融监管当局应继续发展以具体项目融资为主要特征的私募型的房地产信托产品；其次要大力发展产业投资基金；再次要逐步催生以购买和长期持有成熟物业为目的的房地产投资信托也就是REITs，“这样才能突破资金来源的局限，有力解决企业及行业发展的后顾之忧。” 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)