# 房地产业，想说爱你不容易

来源：网络 作者：烟雨蒙蒙 更新时间：2023-12-31

*内容 摘要：房地产业的持续、快速 发展 ，离不开 金融 业的全面配合和大力支持；反之又成为金融业扩大业务、加速发展的有力保障。在 经济 全球化的浪潮中，国际资本源源不断的流入我国的房地产行业，加快了建设具有 中国 特色的房地产金融体系的步...*

内容 摘要：房地产业的持续、快速 发展 ，离不开 金融 业的全面配合和大力支持；反之又成为金融业扩大业务、加速发展的有力保障。在 经济 全球化的浪潮中，国际资本源源不断的流入我国的房地产行业，加快了建设具有 中国 特色的房地产金融体系的步伐。

关键字：国际资本 房地产金融体系 政策扶持

在经济全球化加速过程中，跨行业和跨地区间的经济往来日益密切，相互间的 影响 也在不断地深入，特别是国际资本在全球范围内的流动，不仅缩短了资本的流动周期，而且，国际资本的流动大量的流入亚洲地区，不同程度的重塑许多资本密集型的产业，尤其是房地产业。

在总体上，国际资本流动对世界经济增长的贡献愈益增大，这主要是受经济全球化的影响。从长期看，随着经济全球化的深入，国际资本流动对世界经济增长的贡献率将进一步提高。但在世界经济特别是美国经济出现了持续10年的高速增长后，国际资本流动正在进行一定程度的调整，投资商放出资本进行投资更为谨慎，对于风险较大的行业，各个国家的政府也积极地采取措施，尽量降低风险，最大限度的减少损失。虽然，在世界经济的调整过程中，国际资本流动的总量增长可能会进入一个波动幅度不大的调整。但是，从国际资本流动的结构变化看，未来几年国际资本有可能增加对发展中经济和发展中地区流动，特别是向那些正在采取较大开放政策措施的国家和地区流动。随着我国改革开放的步伐加快，相继出台了维护房地产业公平竞争，合理发展的相关政策，并且，逐步完善监督机制，今后将吸引更多的国际资本，成为投资利润更好的地方。

金融行业与房地产业相互促进

1. 金融业为房地产行业的发展大了一阵强心剂

“入世”后的中国经济充满活力，投资和贸易环境快速改善，投资回报率明显高于一些发达国家，甚至高于美国，这会促使越来越多的投资商到这个地方来投资、做贸易。但是，由于我们的资本市场开放度还不高，这个积极影响还只能是间接的，只能发生在某些重要的领域，其中最为突出的就是房地产业。一直以来，国际资本总是通过股票市场来间接影响房产市场，由于，B股市场 目前 虽然微小，但是已经开放的，所以相对于A股市场更加容易直接进入，进而成为中国资本市场开放的试验地。另外，通过国际资本入股投资使国内证券商规模扩大，融资能力提高，经营改善，形成了资本国际化和证券化的互动。

B股市场应尽快的让外国在中国的独资、合资 企业 ，还有香港、 台湾 的企业上市，全面改变B股上市公司主体。中国券商可以全面与外国投资银行合作，规范操作投行业务，迅速建立公平、公正、公开的与国际接轨的B股市场规则与秩序，把B股市场发展起来，为中国资本市场全方位的开放提供可操作的经验。 据统计,目前仅投入到上海房地产的100亿美元左右的外资中,就是以海外基金形式出现的仅3亿美元左右。按照摩根士丹利的 研究 报告,这一数字将在未来2至3年内增加至20亿美元。

从202\_年下半年开始的住房贷款上的紧缩,虽然大大增加了国内地产业的经营风险,但是外资也看到了中国国内地产业的整合机会。不少与房地产金融相关的海外投资机构也相继在我国落户。美林投资银行、德意志银行、美国环球证券基金、福建联华国际信托等多家国际金融机构纷纷在今年的房地产发展年会上表示，将投入数亿美元的资金到中国房地产市场。，外资银行凭借其于不受国内宏观政策调控，而是可以利用宏观调控政策造成的一些空间进入的优势，获得更多的收益，从而进一步拓宽中国的市场。 与202\_年相比，刚刚结束的法国戛纳202\_年国际房地产交易会上，欧洲投资机构对中国的房地产业普遍看好。由于北京和上海将分别在202\_年和202\_年迎来奥运会和世博会，国际资本几乎一致认为当前是投资中国市场的明智时机。中国企业也派出了迄今为止规模最大的参展团，包括瑞安地产有限公司、上海盛融投资有限公司、上海漕河泾新兴技术开发区和SOHO中国有限公司等国内房地产界的巨头，以其快速增长势头和日益凸显的重要地位在交易会上的大赢家。

为了配合房地产行业的高速发展，其他配套的产业也相继加快了改革和发展的速度，如广告、银行、保险、管理咨询、 旅游 和零售业等行业的开放。与其他繁华都市如香港、东京等相比，中国大陆能提供相对高的租金收益率和相对低的资本价格。早在上世纪90年代，ING、汉斯、凯德置地等就已进入北京楼市，但主要着眼于住宅市场。而到了现在，境外投资人纷纷转向商务罗盘的投资：办公楼，在商铺、服务式公寓和饭店资产方面的外资均有明显增长。权威人士预计投资者将会不断扩大，并且国际投资者会更加愿意考虑长期的投资策略。21世纪伊始，中国大城市经济发展水平，特别是高收入阶层的生活水平已经接近一些发达国家水平。许多国际顶级品牌服饰、美容、健身、餐饮、娱乐在中国层出不穷。国际品牌进入中国有非常广阔的市场，因此，商业地产有着广阔的拓展空间，预期收益将是非常可观的。 2. 完善房产市场，防范 金融 风险

金融在总部 经济 发展 过程中起着极其重要的不可或缺的作用。为吸引更多的跨国公司总部和其它大公司的总部进驻经济区,必须创造良好的 企业 生存发展和投资的环境，这需要大量的资金，这些资金不仅需要政府的力量,更需要市场化的运作，依靠资本市场，更需要大量的金融机构能够进入这个区域进行新的投、融资和其它方式的合作。不但如此，银行和其它金融机构也是给进入经济区的跨国公司总部提供金融服务的核心。

在金融业促进房地产快速发展的同时，房地产对金融业的作用也在日益加强。截至202\_年底，银行业的17万亿元信贷资产中，约有50%的资产是以房地产的形式或与房地产直接相关的形式存在，专家 分析 指出，房地产价格的走势将直接 影响 金融资产的质量，将直接关系到金融风险的防范。

为了防范金融风险，必须大力发展房地产存量市场。一方面，扩大存量交易规模，形成较为均衡的交易价格，从而为金融机构正确判断金融资产中房地产类的价格提供真实的数据；另一方面，为银行等金融机构在处置抵押资产时提供有效的变现渠道和承接市场，提高这部分金融资产的流动性。

在发展房地产存量市场时，借鉴国外发达国家的诸如信托投资公司、房地产资产管理公司等具有理性投资行为、专业管理团队的投资机构，对引导市场进行价值和长期投资、迅速扩大房地产存量市场具有重要作用：凭借资金规模优势聚集资源，推动存量市场的交易规模不断扩张；进而形成合理的资产价格和投资预期，引导房地产市场的交易需求、交易价格和交易结构，增强政府对房地产价格的宏观调控力度，制定包括银行信贷、信托、证券、债券、保险等在内的统一完整的房地产金融政策，形成既防范金融风险，又促进金融业和房地产业可持续发展的综合效果。

事实上,外资涌入 中国 房地产业,一方面推动了中国房地产业的繁荣,但另一方面,在人民币升值预期的驱动下,国际热钱流入中国炒作房地产,已经形成对房地产健康发展的干扰,也有可能导致中国房地产业泡沫的出现。为了避免重蹈1997年的亚洲金融危机的覆辙，经业内人士分析，如果人民币升值已确信无望,游资会纷纷流出中国,就会大大增高泡沫破裂的风险。所以，我国政府，上世纪90年代,国际热钱大量流入日本,导致日元升值,日本政府被迫推行紧缩性的财政和货币政策措施,结果使日本包括房地产泡沫在内的\"经济泡沫\"很快破灭,将日本经济拖入了长达10多年的衰退之中。这说明,房地产泡沫破裂对经济的影响是非常大的。

国内发展商与国际基金要建立良性对接不仅仅要解决发展资金 问题 ，更重要的是需改变现有的发展和经营观念，确立长久的发展模式，在国际上发起基金组织，筹集投资者，然后按照中外合资企业的构架成立项目公司，直接投资房地产项目，将金融风险尽可能的降到最低点，减少不必要的耗费，避免造成重大的损失。所以，在传统的房产经营过程中，投资的每个项目都要重复以前的过程，这样，不仅会出现大量重复劳动，而且会让资本多次“闲置”，无法发挥资本的快速流动功能，同时还会限制其整合优势。事实上，国际资本擅长于房地产整合，如果将传统“全能型”地产进行重新整合、分工，实现多行业部门的分工协作，实现专业化经营，可大大提高房地产业的运营效率。

由此可见，房地产业的持续、稳定发展，离不开金融业的全面进步和体系的不断完善；反之房地产业的兴旺发展又成为金融业拓宽业务领域、加速发展，推进建设具有中国特色的房地产金融体系的巨大动力。

国家出台相关政策扶持房地产业的发展

在市场机制下，价格的作用之一是在生产者和消费者之间传递信息。生产者和消费者根据价格变化趋势来调整自己的供给或需求，以达到优化经济结构的目的。然而，价格也会受到许多因素的影响，其中最为重要的因素就是市场时时的供求情况的变化。我国政府根据市场经济的运行 规律 ，制定了相关的价格调控机制。 目前 推出的经济适用房政策，就是为了稳定房产市场不断升水的房价而做出的过渡性的调整。虽然该政策会产生一部分绝对损失，但是通过政府提供了一些补贴来帮助低收入家庭，缓解 社会 矛盾，缩小贫富差距。 其实，政策调整国家早在202\_年已经开始对电解铝、水泥、钢铁、房地产四个行业进行调控，并于202\_年上半年3月至5月，再次针对房地产市场，国务院接连发出了三道宏观调控之政令，旨在整顿房价、投资、供应结构和比较混乱的市场秩序，遏制一些地区趁机炒作房价。国家此时对房地产市场调控手段采用以经济和法律手段为主，以行政干预为辅。不仅解决着广大中低收入阶层的安居问题，更是为商业地产业的发展夯实了基础。

近两年来，外资银行普遍看好在中国开发高端的商务用房，尤其对别墅，高端别墅，写字楼项目，为配合引进外资投入地产业，多数开发区和保税区都降低了准入的门槛儿，使一度已经低迷的高级商务楼盘又再度走俏。

202\_年8月，在珠江特区，帝景大富翁行动全面启动！这次活动最大的卖点在于，开发商合生创展将其所有的产品和服务优势整合成资源，创造出了全新的房地产三维营销模式，不仅开发房子，还有酒店、度假村、高尔夫球场等等，在它的社区内，配有商务沙龙河各种各样形形色色的俱乐部，为购房者提供了一个坚实的事业、生活平台。依靠当地先进的 科学 技术和税收优惠条件，大富翁行动必将取得丰厚的收益。

综上所述，改革开放以后，我国加入世贸组织，国外的金融保险业也将陆续在我国成立一些金融保险机构，外来金融保险机构的房地产融资，以及由外资企业来我国建立住房基金或房地产基金，也将逐步增加。因此，通过深化改革、改善管理、提高素质，积极促进金融业和房地产业持续健康地向前发展。

参考 书目：

1. 《中国的 现代 化：市场与社会》，吴承明，三联书店202\_年9月

2. 《营销策略的博弈分析——简评“价格大战”》，郭立宏、张玉新，当代经济科学出版社，1998.5

3.《房地产投融资》，施金亮主编，上海大学出版社，202\_年11月

4.《出奇制胜的心理定价》，甘群：企业活力，1997年8月

5.《房地产企业管 理学 》，严治仁，科学出版社。1999年版

6.《全球经济气候据》，新华网

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！