# 浅析入世对我国房地产发展的影响

来源：网络 作者：无殇蝶舞 更新时间：2024-01-25

*【摘要】 入世给房地产业带来的机遇，有利于推动房地产管理体制改革。通过与国际接轨逐步建立起符合国际惯例的服务贸易体制，诸如政企分开，按市场规则组织开发建设及其中介服务等，迫使 企业 建立规范的 现代 企业制度， 学习 和借鉴发达国家的经验，...*

【摘要】 入世给房地产业带来的机遇，有利于推动房地产管理体制改革。通过与国际接轨逐步建立起符合国际惯例的服务贸易体制，诸如政企分开，按市场规则组织开发建设及其中介服务等，迫使 企业 建立规范的 现代 企业制度， 学习 和借鉴发达国家的经验，了解和掌握国际惯例，不断提高竞争力。

【关键词】 入世 房地产 机遇 挑战

202\_年11月10日对 中国 人来说是一个很特别的日子。世界贸易组织（WTO）第四次部长级会议在当日通过了接纳中国加入WTO的决定，圆了中国人历年来的梦想。在实行改革开放政策之前，中国是一个相当封闭的国家。随着改革开放，中国根据国情及实际需要，在各方面进行了很大的改革，而且也加深了对世界的认识。此次加入世贸，中国还须通过扩大开放，要进行更深入的改革来适应新的贸易环境，与世界接轨。房地产业作为中国重要的 经济 支柱，也必须做出适当的改革，来应付新挑战。到 目前 为止，中国房地产业在投资开发总量、竣工面积和销售总额几个方西都已经达到相当大的规模、中国的房地产市场也日益走向规范。房地产业已经成为中国国民经济的支柱产业之一。但从另一方面看，目前中国的房地产业还处于起步、成长阶段，无论在技术含量，还是管理水平上都还是比较落后的，虽然中国房地产企业数虽多、从业人员多，但真正有实力、高素质、高水平的企业还是非常少的，何况中国的大多数房地产开发企业尚未真正建立起现代企业制度，管理体制上存在许多弊端，综合竞争力较弱。

一、入世给房地产业带来的机遇

1、有利于推动房地产管理体制改革

通过与国际接轨逐步建立起符合国际惯例的服务贸易体制，诸如政企分开，按市场规则组织开发建设及其中介服务等，迫使企业建立规范的现代企业制度，学习和借鉴发达国家的经验，了解和掌握国际惯例，不断提高竞争力。

2、有利于加快我国住宅产业化的步伐

目前，外资主要允许投入到公共建筑及外销楼盘、写字楼等经营性项目中，住宅产业尚未完全放开，入世后这种限制将被打破。伴随外商的大量涌入，城市住宅的设计、规划、营销、建筑、物业管理、 法律 、融资、信贷、保险等各方面的专业化水平将不断提高，从而加速我国住宅产业化的进程。

3、有利于房地产业的法制建设，规范市场行为，不断提高行业的服务质量

入世后，房地产领域的竞争将更加激烈，企业的危机意识和压力增加，随着国内市场的进一步开放及大量外商涌入，写字楼、高档商品房等类型的物业将成为房地产市场中新的亮点，从而改变市场消费结构，并引带国内的房地产需求，繁荣房地产市场。

4、入世将使中国的房地产 金融 市场发生变化

（1）中国将放松对房地产金融的控制，同时加强支持和监管力度。一方面，中国国内的银行会放松房地产开发对贷款的控制，放开住房消费信贷，扩大贷款规模，以及早占领和 发展 房地产金融市场；另一方面，国家会把金融监管的重点放在控制投入房地产业的货币供应总量和贷款质量方面，化解现有的不良资产。

（2）国内的银行会调整房地产贷款结构，完善住房消费信贷机制。国外的住房抵押贷款一般占银行信贷总额的30％左右，而中国目前才占3％多一点，有着广阔的发展前景。银行会拓展住房消费信贷品种，实施还款方式和利率创新。会参照国外做法逐步推出等本每息还款方式、递增还款方式、全过程固定利率或分段固定利率还款方式，形成适应不同年龄、不同收入群体需要的贷款系列品种。

（3）中国也将会实行住房抵押贷款证券化。将银行等金融机构发放的抵押贷款债权集中起来作为担保，依此发行证券，并通过二级抵押贷款市场转卖给投资者。

（4）中国将会促进房地产保险业发展。除现有少量的房屋财产保险、房地产责任保险、房地产人身保险外，发展住房抵押贷款保险和房产质量保险将会成为重点。上述变化会给中国的房地产开发企业带来很多新的要求，金融市场的多样化要求房地产开发商不仅要有很好的产品市场意识，而且还要有很好的金融市场意识。

二、加入WT0给房地产业带来的挑战

1、外商进入增多引起中国房地产市场竞争加剧

目前中国房地产市场运行规则的建设虽有所进步，但仍不健全，突出表现在土地有偿使用与无偿使用并存、商品房与非商品房并存、外销房与内销房并存的“双轨制”，这将与WTO的规则出现明显的冲突。这就提出了健全体制、完善规则的迫切需求。入世会加速上述 问题 的解决，这将使中国的房地产市场成为公平竞争的平台，给有市场运作实力的中国房地产开发企业提供了发展的良好机遇，同时也会使“机会型开发企业”和“保护型开发企业”逐渐退出市场。

2、国外房地产企业给国内房地产企业带来较大冲击

入世后，预计国外知名的大型房地产企业集团进军中国房地产市场会有较大增加，这些企业实力强，挟资金、技术、销售、物业管理等优势，具有较强的竞争力。而中国现有的2万多家房地产开发企业由于 历史 的、体制的原因，长期存在着规模小、资金少、服务差、资质低等问题，处于劣势，缺乏竞争实力；同时，中国大量国有房地产企业还处于转制过程中，企业制度还不健全，与市场经济的要求不相适应。这对中国的房地产开发企业将是一场巨大的考验。

3、国内房地产开发企业发展不平衡

中国房地产开发企业的发展历史较短，从全国范围看尚处于初期阶段，地区发展不平衡，70％左右的投资开发集中在沿海发达地区，企业的技术素质和管理素质较低，开发、生产、流通、分配、消费各环节的体制、机制不健全，同国外成熟的房地产开发企业相比，存在较大差距。入世初期在与外商竞争中势必处于不利地位。

4、房地产金融业务竞争加剧，信贷风险加大

入世后，首批进入我国房地产开发市场的大多为国外资金实力雄厚、管理先进、技术一流的大公司、企业集团。与之相比，我国的房地产企业相对弱小，经营机制落后，国内企业过去在土地使用、项目取得等方面的优势将消失，势必在竞争中处于劣势。而国内房地产金融机构的信贷资金运用大多为向国内房地产开发经营企业提供贷款，在债务软约束的条件下，国内房地产开发经营企业（尤其是国有企业）通过银行负债将经营风险转嫁到了国内房地产金融机构身上。此外，国外房地产金融发展较为成熟（如美国早在1934年就成立了联邦国民抵押协会，开始了房地产金融二级市场的操作，而我国至今尚未建立房地产金融二级市场），国外房地产金融机构对于开办房地产抵押贷款、住房按揭贷款、房地产信托、房地产租赁、房地产保险等业务很有经验，早已形成一整套完善的运作规范，有相当丰富的经营管理经验，具有高素质的专业人才。而我国房地产金融业务还处于起步阶段，不少房地产金融业务才刚开办或还尚未开办，金融商品较少，在强大的国外房地产金融竞争对手面前经验不足，处于不利地位。

5、国际 经济 变动状态对我国房地产 金融 的 影响 将加大

加入WTO使国内房地产市场的脉搏与国际市场更趋一致，这既有有利的一面，也有不利的一面。如国际经济环境动荡，国内房地产投资、房地产开发经营、房地产中介服务都会受到较大的冲击，与之相联系的房地产金融业务也会受到较大影响，如房地产抵押贷款、房地产保险、房地产信托投资等。在外资大量进入房地产时，还容易引发房地产泡沫经济的出现，一旦泡沫破灭，房地产金融机构损失惨重，甚至会导致金融危机。

6、房地产金融监管难度增大

目前 ，我国还没有建立起一个包括政策性房地产金融机构和商业性房地产金融机构、贷款的创造和投资机构、担保或保证机构的完整的房地产金融机构体系，房地产金融监管缺乏，除《商业银行法》中有关银行设立和资金运用规定外，对房地产金融机构的管理尚无一个明确的专门机构，房地产金融业务的有关规范也有待制订。入世后，国内市场更加开放，外资金融机构的广泛进入不仅会使国内金融市场更加活跃，也使得对之加强监管的难度加大。

三、房地产业应采取的对策建议

面对加入WTO所带来的机遇与挑战，必须抓住这一难得的机遇，抢占时机，特别是应抓住入世后前5年的过渡期，采取切实可行的对策，才能确保房地产业的各项工作全面上水平，在未来的激烈竞争中立于不败之地。主要对策：

1、 中国 的房地产开发 企业 要 研究 中国的房地产法规、政策与WTO条款，尽快与WTO规则接轨

中国的房地产开发企业必须 学习 和研究WTO规则中与房地产业相关的部分，做到心中有数，分清利弊得失。同时也要对中国现有房地产法规进行研究，分清哪些是符合WTO规则要求的，哪些是不符合WTO规则要求的，将会按中国的 法律 程序予以撤销、修改、补充的，通过这样的学习和研究，学会利用WTO的有利规则实施自我保护和 发展 ，如利用技术标准、资质管理等提高市场准入的“门槛”等。

2、中国的房地产开发企业要加快自身的经营机制转换，增强企业实力

这就要求：

（l）要加快中国国有房地产开发企业建立 现代 企业制度的进程，彻底实现政企分开、政资分开、政事分开，使房地产企业真正面向市场，自主经营，独立运作，捉高效率。

（2）要进一步推进中国房地产开发企业的资产重组，组建大型企业集团，增强竞争力。

（3）中国房地产开发企业要加强 科学 管理；提高企业素质，要提高企业领导人员的管理水平，牢固树立“以人为本”意识，提高员工素质。

（4）中国的大型房地产开发企业集团要尝试走出国门，打进国际房地产开发市场。

3、中国的房地产开发企业要努力建立起符合国际惯例和中国国情的企业市场运作机制

（1）要研究土地使用的合理、可持续发展的经济模式，适应中国土地使用制度改革的下一步发展，学会在土地租赁制、城市土地有偿使用全覆盖、土地使用权交易规范化的市场环境中生存与发展。

（2）要研究和把握中国住房制度改革的进程，学会在住房资源市场化配置和住房分配货币化改革的过程中获得发展机会，要了解世界各国不同住房政策的通常做法和利弊得失，以及对本国房地产业的影响，借以摆正企业的发展方向。

4、中国的房地产开发企业要实施具体的创新措施

（1）要采取具位措施转变企业自身的经营增长方式，促进房地产开发经营从粗放型向集约型转化u要增加 科技 含量，实现集约型、效益型发展，增强企业竞争力。

（2）要积极引进先进技术，以利提高企业所开发产品的技术含量和现代化水平。

5、中国的房地产开发企业要加强市场预测研究

要调整企业投资结构，适应居民消费需求结构的变化，提高产品品位，要实施品牌战略，创出企业的品牌，树立企业自身的优势。

中国加入世贸，房地产业与海外业界接轨势在必行。中国房地产业的弊端很多，要与外国接轨，不外乎沟通、了解对方，所谓知己知彼，百战百胜。若能够这样做以及执行有关的改革，以中国人的聪明才智，要达到提高自身水平、了解外国情况、互相接轨的目的是不会有困难的，中国房地产业的未来一定充满希望。

【 参考 文献 】

[1]王晓瑜：入世后的中国房地产业[M]，中国建筑 工业 出版社.

[2]孟晓苏：中国房地产发展与创新[M]，北京大学音像出版社 .

[3]董原鑫：202\_中国房地产经济蓝皮书[M]，中国知识出版社.

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！