# 全球化背景下的中国房地产业：发展前景与本土对策

来源：网络 作者：心旷神怡 更新时间：2024-02-12

*经济 全球化具体表现为贸易自由化、资本流动自由化、生产分工国际化，同时，经济全球化也是一种世界性的制度安排，WTO、IMF、World Bank作为世界经济体系的三大支柱，其游戏规则体系构成了全球化的基本制度框架。全球化必将对各国经济产生...*

经济 全球化具体表现为贸易自由化、资本流动自由化、生产分工国际化，同时，经济全球化也是一种世界性的制度安排，WTO、IMF、World Bank作为世界经济体系的三大支柱，其游戏规则体系构成了全球化的基本制度框架。

全球化必将对各国经济产生广泛的正外部效应。诸如，经济全球化加速生产要素在全球范围内的自由流动与合理配置，促进全球统一大市场的形成，促进全球生产力迅速提高和世界经济的新 发展 ，为各国经济发展提供一个有利的外部环境；经济全球化加剧全球市场的竞争，而这种竞争对“ 学习 ”和创新提供了最基本的刺激，促进国家竞争力的提高；贸易自由化有利于各国扩大对外贸易，从而带动本国经济增长；资本流动自由化，有利于各国通过利用外资而引进技术，促进本国的技术升级，获得技术的外溢效应；生产分工国际化，使各国可以根据本国的资源禀赋和发展战略，主动参与国际分工，实现资源互补和产业升级。但是，全球化是一把双刃剑，难免带来一些负外部效应。近年来，世界上产生较大 影响 的各种经济危机，都与经济全球化有关。

作为全球化进程的后来者， 中国 在融入全球化的过程中，必须确定符合本国实际的战略和对策，加速形成产业竞争力和国家竞争优势的制高点。在全球化框架下，中国面临两大主题：一是在今后若干年内加快体制转型，迅速适应和融入WTO的规则体系，建立起完善的市场经济体制；二是在经济全球化浪潮中大力推进中国经济融入世界经济主流，使中国在经济全球化过程中获得更大的外溢效应。而这两个方面的进展和已有的产业基础是中国的产业竞争力和发展前景的决定性力量。 目前 ，中国正处在走向成熟的经济成长阶段和融入全球化的进程中，出现了 工业 化、城市化、信息化、市场化、全球化齐头并进的局面。这种格局对于中国的房地产业发展来说是十分有利的，必将获得巨大的市场机会和发展空间。

房地产业：新一轮增长周期已经展开 与前两次相比，新一轮房地产业增长周期的景气时期必将持续更长时间，并具有一系列新的变化特征。这是因为：

(1)前两次房地产业增长周期，基本上是在住房实物分配制度条件下完成的，房地产业的市场化程度很低，这种制度条件严重阻碍房地产业的发展；新一轮房地产业增长周期是在住房制度改革取得了突破性进展的基础上展开的，大大削弱了房地产业发展的制度障碍。房地产业发展的制度条件初步形成且日趋完善，“制度至关重要”，制度效率提高支持中国房地产业高速发展。

(2)前两次房地产业增长周期，是以集团消费、集团投资为主角，房地产市场需求受到抑制；这一轮房地产业增长周期，个人成为房地产消费和投资的主体，房地产正在成长为新的消费热点和投资热点，并具备了新经济增长点的特征和条件。 与此同时，私人投资需求能力的增强将对房地产业的长期发展产生强大的支持。在美国，私人投资的50%用于房地产投资。在高速经济增长的条件下，中国私人储蓄存款不断增加，私人投资能力日趋增强，房地产投资热点初步形成。

全球化过程中，中国作为新兴市场经济国家对外商、外资极具吸引力，外商、外资进入中国市场，特别是服务贸易业的迅速发展，将对国内房地产产生多样化的市场需求。商务楼、酒店式公寓等高档用房、娱乐等生活配套设施、仓储设施及通用厂房的需求都因此而增长。由于跨国公司雇员实行轮流外派制度，普遍采用住房租赁消费方式，房地产租赁市场前景更加广阔。

房地产消费需求和投资需求的增长，直接刺激其他相关产业市场需求的增长。因此， 台湾 在工业化时期把房地产业称之为“火车头”工业。而处于工业化快速推进时期的中国大陆，在这一轮房地产业增长周期内，房地产在成长为新的消费热点和投资热点的同时，房地产业增长的乘数效应和关联效应将对经济增长产生直接拉动。

(4)新一轮房地产业增长周期在WTO框架下延续，体制转型和经济全球化的进展将从根本上改变房地产业的成长环境，大大提升这一轮房地产业增长周期的景气度和影响力。

全球化背景下房地产业的市场机会和发展空间

中国作为WTO的新成员，短期内难免受到一定的冲击，特别是中国转型期的经济体制与WTO通行的游戏规则存在较大差距，以及中国的经济国际化程度低和产业结构的档次不高，将迫使其加速调整，因而要有一个适应和弥合期。但是，在中国本土 企业 面临严峻挑战的同时，也将促使本国的产业升级特别是新兴产业的成长。从这个意义上说，全球化背景下中国的房地产业中长期内具有极好的发展机会。

第一，在WTO背景下，中国大陆的经济增长效应和城市化的加速发展，将在中长期内创造出房地产业持续高成长的宏观经济条件。

未来20～30年，在全球化的制度框架下，中国经济将呈现持续、稳定、高速增长态势，年经济增长率可达7%～8%。在这种宏观经济条件下，中国的城市化和再城市化进程必将取得显著成效，因而将从需求和供给两个层面拓展房地产业的景气周期，使房地产业具备保持高成长性产业的市场条件。 第二，由于全球化条件下对产业升级的推动，促使房地产在成为消费热点和投资热点的基础上，迅速成长为支柱产业。

在经济全球化的过程中，世界产业升级的趋势和高新技术产业的发展，势必直接推动和影响中国的产业结构转变和产业升级。在此背景下，中国服务业的产出和就业份额将快速上升，传统服务业得到改造， 现代 服务业和新兴服务业高速成长，而房地产业则在高速增长中成为支柱产业。有充足的理由相信，我们可以用30～40年时间，跨越式走完西方国家过去用50～70年才能走完的路程，进入大众高消费 时代 。

第三，在中国房地产市场不断开放的条件下，外商以直接投资方式进入大陆房地产市场，同时，与房地产业相关的产品和技术进口大幅度增长，将促进房地产业的技术进步和产品品质提高。

与国际水平比较，我国房地产业的发展水平较低，特别是房地产业的技术进步和产业现代化的水平过低，直接阻碍了房地产业的发展。根据测算，发达国家技术进步对经济增长的贡献份额在60%以上，我国这一比重在35%左右，而房地产业的技术进步贡献份额仅为25.4%，还不及农业的水平（接近40%）。我国房地产业的技术水平落后，是由多种原因造成的，特别是由于长期推行住宅实物分配制度和实行房地产业对外开放的限制政策，制约了房地产业技术水平的提高，阻碍了房地产业的发展。

在全球化的框架下，由于大陆房地产市场存在巨大的市场机会和发展空间，大陆房地产市场对海外房地产发展商和海外资金具有极大的吸引力。发达国家和地区房地产业的工业化程度高，技术水平先进，生产效率高，因而外商直接投资大陆房地产业的增长，将促使中国房地产业获得较大的技术和知识的外溢效应。随着进口关税的降低，海外房地产业的新技术、新材料、新设备、新理念、新的运作方式和服务 内容 都将更快进入中国大陆，大大提高房地产的 科技 集成度，缩短与发达国家和地区的差距，以至在新城开发中形成一定的后发优势。在有效降低和控制房地产开发成本的条件下，大幅提升产品品质，极大地增强房地产的有效供给。这种供给必将产生房地产的需求创造效应，刺激房地产的消费需求和投资需求。同时，这也意味着购房者在购房成本不变或购房成本下降的条件下，可以得到更高品质的房地产产品。

第四， 金融 全球化的浪潮，促使中国加快金融业、保险业的全球化进程，这将给中国大陆房地产金融保险业的发展注入强大活力。

房地产业与银行业、证券业、保险业具有天然的联系，房地产是天生的信用担保品，房地产业与银行业、证券业、保险业的有效结合，在促进这些产业发展的同时，将带动房地产金融保险业的发展。在金融全球化的推动下，中国金融业的开放，海外金融机构的进入，促使先进金融技术的引进，推进金融产品创新，增强金融业的竞争力，迅速提高金融业的服务质量。这将有效地拓展房地产金融保险业的市场空间，促进房地产证券化，并刺激房地产市场的需求，促使更多的居民通过向银行按揭贷款实现住宅的超前消费和房地产投资。而且，房地产证券化的发展，使居民可以拥有更多的金融产品和投资工具，便于理财和投资组合，大大拓展房地产投资和房地产金融投资的渠道。

第五，海外房地产发展商进入中国大陆房地产业，必然推动大陆房地产业的企业重组，提高房地产业的市场集中度，增强房地产业的竞争力。

发达国家和地区的房地产业较为成熟，它们进入中国房地产市场，短期内虽然对中国大陆房地产企业产生较大冲击，但也将导致大陆房地产企业的收购、兼并浪潮，促进资产重组和企业扩张，提高房地产业的市场集中度，促使房地产市场由低水平垄断竞争格局逐步转变为寡头垄断市场。这种房地产市场结构的变化，可以使某些房地产企业获得相应的发展机会，增强中国大陆房地产业的竞争力。这种格局的形成，使中国国民不再需要面对成百上千的房地产发展商去选择产品，鱼目混珠的现象逐步消失，交易成本大幅度降低。

全球化过程中房地产业 发展 的本土对策 1.严格进行开发项目的规划审批，从美化城市景观和构筑美好的城市天际线的角度突出加强片区的开发规划，不仅要创造楼盘的个性，更要注重相邻楼盘的统一性、协调性、整体性和区域性。

今后， 中国 将经历一定时期集中的、大规模的新城开发和旧城再开发，这是一个彻底改善城市形象、重塑城市景观的大好机会。必须及时制定和完善城市的片区开发景观规划，并排除权力干扰，切实付诸实施，既要有效保护 历史 城区的价值，又要不断增加和积累现代城市的文化价值。

房地产开发是应该突出项目的个性和特色的，但更要强调统一规划与整体协调，使新开发的楼盘能与周围的环境融为一体，不断完善城市景观。如果过分强调个体的特色而不顾及相邻项目的特点，忽视片区的统一性、协调性、整体性和区域性，极易形成冲突与对立，破坏城市的整体景观效果，变成城市开发的败笔，不能给后人留下可以细细品味的文化财产。

2.真正树立“双赢”的理念引导房地产开发，以为业主创造价值、为 社会 创造财富、为后代创造文化的高度责任感，精心打造物业，贡献房地产精品。

考察我国众多大城市房地产开发和市场销售的状况，可以发现，短期内被市场认同、价格上涨、销售火爆的项目较多，但真正经得起时间考验、中长期不被市场淘汰、能够保值增值的项目不多，大量的楼盘缺乏历史文化价值和升值空间，甚至有的项目清盘以后，价格便开始大幅下跌，发展商赚了大钱而买房者却陷了进去，对先前购房的投资者产生极大的打击。这种“低开高走，先扬后抑”的房地产价格走向，势必破坏投资者的市场信心，阻碍房地产业的长期发展。

因此，发展商亟待解决的难题是如何使产品创新不被历史淘汰。解决这个问题的关键是要真正了解一个城市的历史文化、建筑传统和地方文脉，使新开发的楼盘能够 自然 继承、大胆扬弃和全面伸展这个城市的个性，同时，能够适应城市现代化发展的要求。

3.切实调整房地产业的市场结构，制定合理的产业政策，降低发展商的退出壁垒，提高市场的进入门槛，实施大规模的企业购并和资产重组，不断提高房地产业的市场集中度和产业竞争力。

从整体上来看，我国房地产市场 目前 处于一种垄断竞争的市场格局，市场集中度低，甚至出现了低水平的过度竞争。令人担忧的是，中国大陆根本没有“地产大王”。全国现有房地产开发企业25000多家，

一、二级资质的开发企业加起来不到14%；香港80%的物业由10大公司开发，内地70%的项目是由三级或三级以下资质的房产企业开发的，市场集中度很低。这种市场结构状况已成为阻碍房地产业发展的主要因素之一。

因此，要通过多种途径促进本土企业扩张，尽快提高市场集中度。一是推进房地产企业改制，实行产权结构多元化；二是争取更多的房地产企业的股票上市，降低上市公司从事房地产开发的进入壁垒，增强发展商的资本实力；三是充分利用资本市场，通过收购、兼并，推进房地产企业的资产重组和企业扩张；四是在资本规模、技术实力、操作经验、开发规模等方面提高房地产业的市场准入的条件，延迟销售许可证的发放时间（如主体工程已封顶或准现房），征收土地闲置税和房地产空置税，促使无实力的项目公司退出市场，提高房地产业的市场进入壁垒。

4.健全和完善土地市场，促进土地产权流动，建立适应房地产业发展的土地产权制度。 这种改革思路，允许划拨土地使用权直接进入市场，将大大促进市场交易规模的扩张和土地市场的发展；在价格机制的作用下，土地就会自动流向效益最高的行业和企业，并实现不同用途土地的相互转换，从而改善土地利用结构，提高土地资源配置效率；而且，通过明确土地使用期限、收取地租和土地入股等途径，国有土地所有权在经济上真正比过去得到更好的实现；与此同时，由于实际操作上简便易行，必然会大幅度降低改革和发展中的交易成本。

5.改革房地产市场管理体制，加强房地产市场调控，避免房地产业大起大落，促进房地产市场的持续、稳定发展。

房地产市场的走势，与经济增长的趋势和经济波动紧密相关。20世纪90年代初发生的经济过热和房地产开发失控的局面，导致20世纪90年代中后期大量的房地产空置，客观上对房地产市场和经济增长带来不利 影响 。1999年底，产权市场化的新型住宅制度的建立，为新一轮的房地产热提供了关键的制度安排。近年来，我国房地产市场持续升温。在此背景下，必须密切关注房地产市场的走势，防止出现市场过热和泡沫膨胀。房地产市场是经济运行的“晴雨表”，对房地产市场实行有效调控，不仅有利于房地产业的发展，而且有利于国民经济的稳定增长。在全球化背景下，经济波动不仅决定于国内因素，而且直接受到国际因素的影响。【 参考 文献 】 2.桑加亚·拉尔(Sanjaya Lall)：《对发展中国家工业成功的解释》，载V·N·巴拉舒伯拉曼雅姆(V.N.Balasubramanvam)、桑加亚·拉尔(Sanjaya lall)主编：《发展经济学前沿问题》，中国税务出版社、北京腾图 电子 出版社202\_年版。

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！