# 经济适用房投融资制度创新的探讨

来源：网络 作者：玄霄绝艳 更新时间：2024-06-22

*摘要：随着市场竞争的加剧，越来越多的房地产开发商深切体会到资金已是一个严重制约 企业 发展 的瓶颈。作为资金密集型的行业，解决好房地产投融资 问题 已经迫在眉睫，文章 分析 了 经济 适用房投融资存在的问题，并提出了相应的解决对策。　　...*

　　摘要：随着市场竞争的加剧，越来越多的房地产开发商深切体会到资金已是一个严重制约 企业 发展 的瓶颈。作为资金密集型的行业，解决好房地产投融资 问题 已经迫在眉睫，文章 分析 了 经济 适用房投融资存在的问题，并提出了相应的解决对策。

　　关键词：经济适用房;投融资制度;创新

　　一、经济适用房投融资制度的问题

　　(一)政府的“砖头补贴”模式容易造成补贴效率的缺失

　　在砖头补贴中，财政补贴直接作用于生产者，在销售得以实现的前提下，通过生产者的供给行为间接地传递给消费者。纵观世界各国的住房政策经验，“砖头补贴”的适用前提是住房极度短缺，而在 目前 商品房大量空置的情况下，使用砖头补贴是不适宜的，而且砖头补贴会造成效率的缺失。(见图1)

　　如果现在我们换一种补贴方式，用对消费者的直接补贴代替对房屋供给方的补贴，这种方式我们通常称为“人头补贴”方式。在这种方式下，要想达到与“砖头补贴”同样的效果，则需要AB线平行上升至A′B′，与U′这条无差异曲线切于E′点，这时政府对于住房的补贴用其他商品数量表示则为OA′-OA=AA′=FG(F为E′X3与A′B，线的交点)。显然，在产生同样效用(无差异曲线均为U′)的情况下，“人头补贴”方式与“砖头补贴”方式相比，用其他商品数量代表的住房补贴数量FG

　　(二)银行对经济适用住房的信贷投入不够，中低收入家庭贷款购房困难

　　资金问题是住宅建设的核心问题。经济适用住房开发建设需要 金融 信贷以及预售款项、住房抵押贷款的及时投入，资金到位与否对项目成败至关重要，其中银行信贷的支持更是重中之重。经济适用房的购买者绝大多数为中低收入家庭，其收入较少，要一次性付清购房款项有一定困难，只有向银行贷款。所以，经济适用住房的开发建设、销售与银行信贷的支持可以说是密切相关，两者相辅相成。然而尽管经济适用住房有政策上的优惠，但是这也不能保证所有的中低收入者都能顺利得到银行信贷的支持。这是因为：从银行的角度看，由于国家并没有对经济适用住房贷款实行指令性计划的约束，银行作为独立自主、自负盈亏的经济实体，从自身盈利与风险角度考虑，只有在绝对安全的情况下才会提供贷款;从消费信贷角度讲，经济适用住房的建筑用地为行政划拨，是不完全产权，银行要求借款人必须提供第三方担保，否则不予抵押贷款，而对于大多数中低收入者来说，他们本身的还贷能力相对较弱、违约风险较大，提供第三方担保也并不是一件容易的事。从目前的情况来看，制约银行对经济适用房信贷投入的原因还包括，经济适用住房位置偏远与公共设施的不配套，使中低收入家庭购房后难以解决其 交通 问题，一定程度上使经济适用房很难确保销路，因此，银行不愿给予贷款;住房货币化的补贴(如住房公积金)发放不能一次到位;中低收入家庭本身购房支付能力低、缺口大，也使得银行不愿进行信贷投入;一些地方政府对经济适用住房的行政干预过多，违背市场 规律 进行开发，造成其难以销售，也 影响 了银行对经济适用住房贷款的发放。

　　二、经济适用房投融资制度创新

　　(一)经济适用房开发投资的制度创新

　　1、政策力度不宜过大，应实现调控目标的同时，兼收培育市场之功效。我国房地产业经过几年的快速发展，粗具规模，虽存在过热问题，但是并未到泡沫将破的地步，还存在调控治理的空间，而房地产业作为我国经济的一个新增长点，对于国民经济增长发挥着重要的带动作用，如果政策的调控力度过大，有可能引起连锁反应，抑制经济增长。因此政策力度选择应适当。此外，我国房地产投资的公平竞争环境问题一直比较突出，因此，在调控规模与结构的同时，改善市场环境更具有长远价值。

　　3、吸引外资投资扩大 经济 适用房建设。 目前 ，我国经济适用房是由开发商承担建设和销售任务的。对于房地产开发商而言，在现有的融资渠道中，单一的资金来源势必增加开发商和银行的经营风险，因此在当今外资涌入 中国 需求利润的背景下，可以将外资引进经济适用房建设。鉴于我国资本市场 发展 状况以及经济适用住房的微利性的特点，建议采用权益型有限期——自我偿付REiT的运作模式，外资可以作为战略投资者。(运作模式见图2)

　　(二)经济适用房融资制度创新

　　1、建立体系化的经济适用房 金融 ，是保证经济适用房建设的资金良性循环的根本保证。住房金融体系的建立，能够长期积累住宅资金，对于经济适用房政策的贯彻具有至关重要的意义。随着我国住房制度改革的推进，发展住房金融已成为启动住房消费的关键，关系到经济适用房政策的实施环境，关系到住房保障制度的建立。目前我国的公共住房金融的发展还处于初级阶段。首先，政策性住房金融发展滞后，除住房公积金贷款外，尚未有直接面向中、低收入家庭发放的低息或者无息贷款的住房金融机构;其次，尚未建立政策性住房抵押贷款风险担保机制，低收入家庭贷款缺乏担保主体;再次，我国参与住房金融的机构偏少，仅有几家国有商业银行参与住房金融，涉及面窄，放贷条件苛刻，不利于住房金融的发展。无论是从国家建立住房保障制度的资金来源，还是居民改善居住环境、提高居住质量，都离不开住房金融的大力支持。因此，要大力发展住房金融，金融机构要开展住房储蓄和政策性住房抵押贷款，建立贷款担保机制，降低中低收入居民申请贷款的门槛，增强其购房能力，促进住房保障制度的顺利构建。鉴于我国是一个人均收入偏低而储蓄率比较高的国家，因此，住房金融应该以储蓄作为主要的资金来源。住房金融一方面把居民储蓄转化为住房贷款，提高居民的住房购买力;另一方面，住房金融用于住房的生产性贷款，建设更多的住宅，提高住房的供应能力。对于中低收入者，可以采取强制储蓄的措施，推行公积金制度，建立以住房基金为基础的公共住房金融体系。

　　2、为经济适用房的购买对象设计和提供合适的住房抵押带贷款品种，以调整贷款投向。房地产融资，尤其是住房融资，具有很强的政策性。这种政策性，不仅体现在资金筹集和融通上，更主要体现在资金的运用上—住房贷款上，不同品种的住房贷款充分体现政府的住房政策。根据国际经验，设计不同品种的住房贷款的依据，主要是居民收入水平的高低，也就是为了不同收入水平的居民提供不同的住房贷款。住房按揭贷款是其中的一种形式，这种抵押贷款满足的是具有一定购买力而又资金不足的住房消费者。这种贷款品种，往往采取抵押加保的办法，具有相当安全性。不过，这种住房抵押贷款的发展口前并不理想，主要是居民承受能力不足。除了按揭外，经济适用房住房抵押贷款业务的展开，也较大程度上弥补了中低收入家庭融资贷款的困难。这种贷款，具有明显的政策性。

　　3、充分发挥住宅金融对经济适用房的关键性作用。我国要发挥住宅金融对经济适用房的关键性作用，首先，要 学习 国外的经验，拓展房地产金融业务，努力扩大房地产信贷规模的同时，要调整房地产信贷资金使用方向，增加对住房消费的贷款支持，这也是在住房商品化过程中处理好开发与消费的关系的客观要求;其次，国家可以酌情考虑使用贷款差别利率，对购买经济适用房的中低收入家庭实行较优的贷款利率或是延长还款期限，这样可以使一些偿还能力不高的家庭敢于贷款买房。充分发挥政策性金融支持手段。银行的经营特点，决定了中低收入家庭在购房贷款上的困难，而经济适用住房由于地理位置和周边环境以及其他因素的限制，又难以使那些有稳定的经济收入但收入不高，又有自由购房意向的家庭满意(如刚参加工作的年青人或有一定积蓄的中老年人)，对这部分人最为适合的是采用政策性住房贷款的支持手段。利用政策性住房贷款利率较低(或固定利率)、偿还期长、首付款低、政府担保等特点，帮助和引导居民到市场上购房，以缓解建设保障住房的压力。在当前条件下，应充分发挥住房公积金的作用，减化手续，延长年限，降低首付，提高服务。从长远看，还应在目前住房公积金制度的基础上通过改革，逐渐建立起完善的政策性住房金融体系。

　　参考 文献 ： 2、马惠群.如何利用外资扩大北京市经济适用房建设[J].中国外资,202\_(12). 4、奚正刚.金融创新与房地产[M].复旦大学出版社,202\_.

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！