

[DOI]10.12315/j.issn.1673-8160.2020.21.002

当前中国房地产、银行与经济发展讨论

蔡可聪

(广东中正信德资产评估与土地房地产估价有限公司,广东 中山 528400)

摘要:随着城市化进程发展,人们需求逐渐增加,在一定程度上为房地产业发展提供了机遇,房地产企业数量增多。房地产业对我国经济产生了直接影响,若能够引导房地产行业健康发展,则必然会带动我国整体经济发展。若房地产业发展不完善,将成为制约我国经济发展的重要因素,同时还会产生一定泡沫经济。房地产业、银行与经济之间存在一定的关联性,通过对房地产业发展情况进行深入剖析,分析当前房地产市场变化以及政策导向情况,通过这一方式,阐述房地产行业对我国经济的影响,并推动我国房地产经济不断变革,实现我国经济全面增长,提高综合国力。

关键词:房地产;银行;经济发展;政策

在金融危机影响下,全国经济均受到了严重影响,同时对我国诸多领域产生了较大影响。房地产业作为我国经济的支柱产业,房地产业的发展质量将对我国经济产生直接影响。为保障房地产行业能够有效抵御经济危机,为我国经济发展营造安全环境,我国银行通过调整商业性放贷利率的方式,刺激房地产市场消费,从而实现经济增长。从政府层面阐述,制定多种优惠政策,虽然能够起到刺激经济的作用,但过度优惠政策必然会导致房地产业中出现诸多问题,房地产逐渐成为短期内聚集财富的重要工具,其内部利益关系相对复杂,调整难度大。只有明确我国房地产、银行与经济发展三者之间的关系,才能够从根本上促进经济以及行业健康发展。

一、我国房地产业发展现状

随着金融危机爆发,对我国经济发展以及多个行业产生了重大影响,房地产行业作为我国国民经济的中坚力量,为降低金融危机对房地产行业的影响,我国采取了相应措施,境内商业性住房贷款利率以及住房公积金贷款利率,通过这一方式,刺激房地产消费,继而带动我国整体经济发展。通过刺激房地产消费方式带动经济增长,却导致房地产由消费市场逐渐转化为投资市场。住房销售量在逐渐增长,房价也在飞速增长。进一步探究房价上涨原因,能够发现房地产开发贷款余额同比增长了35.6%,个人住房按揭贷款同比增长了3倍。从房地产市场角度概述,住房销售面积呈现出持续上涨趋势,增幅为43.9%。通过全面分析房地产业发展情况,能够发现,正是由于政府制定了过度优惠政策,导致房地产业发展存在诸多问题,逐渐成为短期内聚集财富的重要手段,同时也成为一种常见的财富转移机制,房地产中的利益关系呈现出多样性以及复杂性。此外针对房地产行业,我国仅制定了相关产业政策以及房地产政策,缺乏公共政策,只有采用公共决策方式,才能够进一步调整房地产利益关系,确保各方利益的均衡。

二、我国房地产市场变化及政策导向

(一)影响房产供给因素分析

影响房产供给因素主要可从三个方面分析。首先为房产价格,房价越高,则能够吸引到更多房地产商,并提供诸多产品,房产价格通常与房屋供给量呈现出正比例关系。其次房

产商对未来价格的预测将会影响房产供给数量。房地产商通常会结合多种因素,分析房产未来价格,若价格呈现出上涨趋势,则会推出更多产品,并高价售出。房产商对未来价格的预测与房产供给之间也呈现出正比例关系^[1]。最后供给因素为补贴金额。若政府制定了多种购房优惠政策,如降低首付比例、降低住房公积金贷款利率以及商业贷款利率,针对购房者,还能够给予多种补贴,则房产供给量将呈现出上涨趋势。

(二)影响房产需求因素

1.房屋消费者以及投资者对未来房产价格变化的预期

若消费者预期在未来一段时间内,房产价格上涨,则会积极购买房产,当期房产销售额增长,从而形成房产需求高涨。

2.其次为银行信贷政策影响要素

若政府采用货币政策开展宏观调控,通常会通过银行增加基础货币的发行,通过这一方式,形成通货。而基础货币数量增加,则必然会导致房产需求增加。

3.为购房者对高收益的追求

虽然房产价格与房屋需求之间为反比例关系,但购买者通常为通过购买房屋,并从中获益,正是由于这一理念影响,使得房产价格较高且消费者对房产需求十分旺盛的现状^[2]。

现阶段,随着房地产业分工与专业化程度不断提升,生产费用呈现出下降趋势,交易费用相对增加。当前房地产业与银行之间存在相互依存关系,银行信贷资本集中在房地产行业中,同时房地产行业对银行资金依赖性较大。由于中国人民银行当前所采用的货币政策十分宽松,在房地产市场中,消费者可采用贷款方式,获取一定购房资金,在这一背景下,房地产市场逐渐由原有的消费为主转变为投资为主。同时当地政府对生产总值较为重视,通常会介入到房地产对资金的需求中,同时还会制定相关信贷政策,形成政府、企业与银行之间相互依存的关系^[3]。

中国人民银行所制定的货币政策,是开展宏观调控的一种重要方式,这一货币政策主要是由三部分组成,分别为法定存款准备金率、再贴现或再贷款以及公开市场操作。当金融危机发生后,中国人民银行为进一步改善国内经济发展情况,通过降低法定存款准备金率的方式,实现高能货币由发行库向业务库转移,流入社会后会形成通货,起到经济治理作用。但由于降低法定存款准备金率,商业银行向中央银行上缴货

币数量减少,将会拥有更多流动资金用于信贷业务,在一定程度上会导致经济膨胀效应。

在房地产市场中,其投资需求增加较快,金融环境相对宽松,形成投资需求大于消费需求现象。若将成本划分为两种,分别为真实成本以及投机成本,真实成本将会降低交易成本,投资成本则会增加交易成本。当交易费用为正时,不同的权力阶段,所产生的资源配置也会存在差异性。由于信息不完善,需要获取更多信息,从而增加交易成本。在信息成本中,通常涵盖了人与物质世界以及人与人交流过程中所发生的信息成本。在一定阶段内,若道德水平相对较高,群众形成了良好个人信用,所产生的交易成本相应较少。由此能够看出,由于受到投机因素影响,如买通银行信贷人员等,则会产生较高交易成本,还会引发道德风险问题,资金出现非正常流动,甚至出现房地产表面价格高于实际价格等问题,不利于房地产市场进一步发展。

三、房地产产业对中国经济的影响

追求利益的过程,往往能够成为刺激经济发展的不竭动力,这不仅仅是导致经济衰败的重要因素,同时也是促进经济繁荣发展的重要源泉。在房地产市场中,房地产商通常为追求经济效益最大化,因而将会受到环境不确定性以及信息不完全性的影响,在面对这一问题时,则需要通过制定相应制度方式,从而减少选择上存在的差别,将稀缺性资源进行充分整合。需要明确的是,在金融危机影响下,我国房地产行业发生了转变,政府发挥自身宏观调控作用,制定相应的经济政策,刺激消费。同时会将消费者对房屋的需求作为导向,实施了房价上扬方式,例如通过雇佣员工等方式,使其充当购房者。

无效率的制度压制,将对经济发展产生不利影响,需要明确制度在经济发展中的作用与优势,发挥制度优势。通过构建完善制度,从而实现交易成本优化,降低个人收益与社会收益之间的差异性,引导个人积极参与到生产性活动中,最终实现经济发展。在房地产行业中,房地产商通常会大量资源投入至政治交易活动中,因而使得生产性活动受到影响,财务再分配领域的收益率超出生产领域收益率,引发买空与卖空问题出现^[4]。为改善这一问题,政府则需要制定出完善的政治规则,改善这一错误资源配置方式。还可发挥制度优势,制定相应规章制度,减少权钱交易等现象。

当前在房地产市场中,由于资源配置存在问题,使得人们对非生产性寻租十分重视,但却忽视了生产性寻利,导致社会收入分配不完善,价值机制严重实效。具体表现为房地产价格较高,则购买人数相对较多,造成这一现象出现的原因是公款买房问题突出,使得房屋价格增长,不利于经济发展。当制度供给不足时,政府将发挥调控作用,制定强制性制度,充分弥补制度变化中存在的问题。在准入制度下,受益者通常为官僚政客,消费者并未获得相应利益。房地产行业在发展过程中,由于土地市场存在不健全性,土地产权制度不够完善,通常会采用土地批租方式,一旦政府官员掌握了这一权利,部分房地产商会通过贿赂等方式,与政府官员建立不良合作关系,进行土地批租,掀起一阵房地产交易热潮。其次存在部分地区,政府为获得巨额租金,默认房价与土地价格上涨,而并未采取相应调控措施。针对房地产要素市场中存在的腐败问

题,分析问题发生原因,能够发现由于相关制度不完善,导致权力存在一定渗透空间,市场化程度低下。若提高房地产市场化程度,降低权力渗透空间,推动房地产行业发展,稳定房价。

为进一步刺激抵押贷款的充分运行,房地产金融机构将会针对放贷的款项,将其打包并出售给特殊目的实体,通过这一方式,隔离风险。在这一操作下,发起者的利益与放贷数量呈现出正比关系,对借款人的信用要求逐渐降低,极易滋生道德风险。由于相关监管部门监督不完善,导致房地产市场中的风险逐渐累积,从而形成较大风险。存在部分投资者,存在错误思想观念,认为房价呈现出持续上涨趋势,即使自身可支配收入无法支付房款,房价上升速度必然高出银行基准利率上升速度。一旦银行提高利率,借贷者将不具备房产本息偿还能力,并且房价持续上涨,房地产市场中的有效需求量在逐渐下降,将会导致房价下叠,房地产借贷者资不抵债。若借款人出现违约,不仅会引发资金链断裂风险,相应商业银行也需要承担一定风险,内部资金流动性受到影响。

我国当前宏观经济呈现出高速发展态势,城市化进程加快,大量人口涌入城市,使得城市内部住房需求增加。并且人民币不断升值,使得部分国外企业在国内进行投资,房价呈现出持续上涨态势,银行也大规模介入到房地产行业中,资金供给大大增加。在这一背景下,政府通过制定多种调控政策,调控房屋价格,房屋价格将会出现滞涨以及下降趋势,引导房地产行业平稳发展,进一步刺激消费,带动我国经济全面发展^[5]。

房地产行业作为我国国民经济的中坚力量,为实现其健康稳定发展,应积极推动房地产体制创新,转变传统发展模式,从长期发展角度出发,结合行业实际发展情况,制定完善的制度以及实施流程,同时还需要将战略利益与长远利益相融合,建立健全政策制度,将带动我国经济发展作为主要目标,实现房地产经济制度改革。在此基础上,还应全面消除多种泡沫经济,制定长远发展目标,只有制定恰当且完善的房地产经济制度,才能够实现我国经济成熟稳定发展。

四、结语

我国房地产、银行与经济发展之间存在相辅相成关系,为促进中国房地产行业健康发展,则需要推动房地产体制创新。从长远角度出发,结合相关政策以及制度要求,将促进经济发展作为目标。制定完善的房地产经济制度,从而实现经济全面发展。

参考文献

- [1]杨英杰.当前我国经济发展中的金融风险与防范[J].经济研究参考,2017,(38):3-8.
- [2]孙芬.银行信贷行为对房地产泡沫的影响[J].经贸实践,2016,(14):61.
- [3]倪东明.当前中国房地产、银行与经济发展[J].华北电力大学学报(社会科学版),2017,(04):21-25.
- [4]栾光旭,费淑静.信托业在金融促进经济发展中的作用探析[J].特区经济,2019,(09):49-51.
- [5]李连仲.正确认识当前我国经济发展中存在的问题[J].红旗文稿,2016,(09):16-18.