
安徽房地产业发展对策建议

李鹏飞 宋玮

【提要】：房地产业是国民经济的重要组成部分，占有相当重要的地位。1990年国务院55号令对土地交易的法律承认标志着我国房地产商品化的开始，人们对房地产的消费需求开始获得了巨大的释放，房地产市场得到了极大地发展。本文旨在分析安徽房地产业现状、问题及对策。

【关键词】：安徽，房地产，现状，对策

一、安徽房地产业现状

我国房地产大体上经历了三个阶段：1990～1996年为第一个阶段，这时的消费者对房屋的要求不高，对商品质量、市场需求不太看重，市场刚刚起步，总的来说是卖方市场；1996～2000年是第二个阶段，中国房地产行业才出现文化和产业，房地产作为一个产业才真正产生；第三阶段是2000年以后，中国的房地产业迅猛发展，它要求企业更有实力，更要把物质和精神做得扎实，资源更加整合。而这一阶段，安徽房地产业建设总量增加，商品房开发结构继续调整，市场运行正朝着宏观调控的方向发展。

（一）安徽房地产业发展情况

开发投资平稳、较快增长，住宅投资居主导地位。2007年1～10月份全省完成房地产投资692.89亿元，增长43.3%，比上年同期提高5个百分点，投资总量占全部投资的19.1%。从投资用途看，住宅投资居主导地位。1～10月份全省住宅完成投资518.95亿元，增长41%，投资额占房地产投资的74.9%；办公楼完成投资17.21亿元，增长59.3%，占总额的2.5%，所占比重最低；商业营业用房投资81.59亿元，增长34.9%，占11.8%；其他房地产完成投资75.14亿元，增长70%，占总额的10.8%。施工竣工面积平稳增加。1～10月份安徽房屋施工面积7,821.27万平方米，同比增长30.3%，其中新开工2,854.63万平方米，增长19%。住宅施工面积6,425.68万平方米，增长31.1%，其中新开工2,381.28万平方米，增长19.6%；办公楼施工面积227.81万平方米，增长42%，其中新开工78.58万平方米，增长40.9%；商业用房施工面积882.58万平方米，增长15.2%，其中新开工291.61万平方米，增长4.5%。全省房屋竣工面积1,249.69万平方米，同比增长13%。其中，住宅竣工面积1,095.92万平方米，增长17.1%；办公楼竣工面积27.46万平方米，增长67.7%；商业用房竣工面积99.42万平方米，下降11.7%。

（二）安徽房地产业的特点

第一，房地产投资和消费主体进一步多元化。房地产开发已由单一的国有开发企业投资逐步向国有、民营、外商等多元投资来源发展，尤其沿海发达地区的投资商以资金优势大举西进，对省内房地产开发企业产生较大压力，同时房地产信贷门槛提高，对开发商自有资金拥有量要求提高。而消费者业从较为单一走向多元化，住宅房、商业用房、工业用房等使得消费者不仅仅是个人，还包括了企业等其他消费主体。

第二，资金来源多元化。2007年1～10月份，房地产开发投资资金来源总额939.27亿元，同比增长41.2%。从各项资金来源看，其他资金364.8亿元，同比增长57%，其中个人按揭贷款105.2亿元，增长91.8%；利用外资7.72亿元，增长57.9%；自筹资金324.52亿元，增长32.6%；国内贷款95.5亿元，增长31.4%。全省房地产开发到位资金明显超出房地产开发投资完成额，

资金到位总量比完成投资多 246.38 亿元，资金到位率达 135.6%，表明安徽房地产企业资金筹措能力进一步增强，为全省房地产业发展提供了有力保障。

第三，土地购置面积较快增长，土地开发进度加快。自 2007 年 6 月份以来，安徽土地购置面积扭转了同比下降的局面，增幅逐月提高，1~10 月份全省累计购置土地面积达到 1,410.37 万平方米，同比增长 30.6%；完成土地开发投资 45.85 亿元，增长 57%，完成土地开发面积 856.21 万平方米，增长 35.2%。

二、安徽房地产业发展中的问题

(一) 房地产市场秩序有待进一步规范。当前安徽房地产开发在严格遵守法规、政策上存在盲点和薄弱环节，房地产市场秩序还存在不同程度的问题。有的开发商利用虚假广告欺骗消费者；有的开发商通过违规放号、雇人排队等各种方式来制造楼盘供不应求的假象，增加市场热销气氛；有的消费者利用各种方式大量套贷多处购房等等，这些都阻碍了公正、公平、透明的市场秩序的形成和完善，不利于房地产市场的健康发展。

(二) 供需缺口呈进一步加大之势。按照人均住房面积、城镇化率等指标，考虑到安徽远远低于全国平均水平，可以确定“十一五”期间安徽商品房新增需求总量为 18,000 万平方米；而根据 1998 年以来房地产业快速发展的势态去推导，“十一五”期间安徽商品房竣工面积供给总量不足 16,740 万平方米，即使商品房竣工总面积可以实现 100% 销售，供给市场达到最大值，距离商品房需求市场的下限值仍然有 1,260 多万平方米的供需缺口。虽然近年来安徽商品房的供给和需求市场规模成倍扩大，但需求增长快于供给，造成供求结构失衡。供求缺口呈进一步加大的趋势，进一步推动了商品房价格的上涨。

与经济发达地区相比，安徽经济增长速度虽然处于高位，劳动者收入增长也较快，但由于基础薄弱，城市化水平比较低，全省人均收入较低，广大的消费者寻求更大的居住空间还缺乏物质基础，目前寻求的目标仍是基本的居住空间，所以安徽房地产需求在今后若干年中还将处于高位。

(三) 住房结构有待优化。随着安徽房地产业的发展，尽管近年来商品房开发结构得到较大调整，但结构性矛盾依然存在。2007 年 1~10 月份，全省 90 平方米以下商品住宅投资额仅占全部商品住宅投资的 21%，90 平方米以下商品住宅新开工面积占全部商品住宅面积的 18%。90 平方米以下商品住宅供给缓慢，而城市化进程加快，城市人口增加，对住房需求旺盛，二者形成较大反差，将进一步加剧房地产供给结构失衡的程度。这不仅会弱化对商品房价格的抑制作用，而且会加重多数中低收入家庭的购房负担。

三、安徽房地产业发展对策建议

虽然通过近些年的迅速发展，安徽房地产业已初具规模，各方面建设已有所成就。但是，在发展过程中也出现了很多新问题。如何加强对房地产市场的引导、规范和管理，主动顺应宏观调控，及时调整发展战略，研究和制定对策以解决发展过程中存在的问题，是保持安徽房地产市场又好又快发展的关键。

(一) 应根据国家宏观调控政策，坚决贯彻节约使用土地资源的基本国策，严格执行土地开发建设总体规划，把握好土地供应结构、土地供应方式，提高土地的使用效率。切实增加有效供给，引导建立合理的住房建设和消费模式。认真实施住房建设规划，重点发展中低价位、中小套型普通商品住房。通过建立合理的住房建设模式和产业化生产，提供“面积不大功能全，造价不高品质优，占地不多环境美”的住宅，注重旧房的有机更新和节能改造。

(二) 加快经济适用住房和廉租住房制度建设。在加快经济适用房方面，首先应完善政策措施，规范管理和建设行为。地方要明确城镇低收入和住房困难家庭的划分标准，合理确定经济适用住房供应对象。进一步完善经济适用住房申请、审核、公示

制度，加大对销售环节的管理，严肃查处开发企业和经济适用住房管理部门的违规行为；在加快廉租住房方面，要积极建立廉租住房制度，认真落实廉租住房资金，并规范管理。

(三)进一步规范房地产市场秩序。要加强房地产项目的全程监管，严格执行房地产开发项目资本金制度、项目手册制度、预售管理制度、竣工综合验收制度、质量责任制度等，建立完善房地产企业和执(从)业人员信用档案系统，强化社会监督。继续开展房地产交易市场专项整治，坚决查处违法违规开发与销售、合同欺诈、面积缩水、虚假广告和违法中介等行为。建立房地产市场信息系统和信息发布制度。认真做好房地产市场情况分析和监测工作，通过定期和不定期的信息发布，采取综合措施，调节市场供求关系，形成适合本地区居民改善住房条件的合理价格，使住房销售价格和租金水平与多数家庭的支付能力基本适应，保证安徽房地产市场又好又快发展。

(四)大力发展节能省地型建筑。加快高耗能建材的淘汰步伐，重视节能建材的研发与推广，在全省制定节能标准体系，加强住宅产业化的研究，结合地域特征，全面推广低耗高效的商品房，走可持续发展之路。

(五)综合运用规划、土地、信贷、税收等调控手段。充分发挥地方政府的作用，积极调动房地产企业的积极性，保障房地产市场供给与需求的总体平衡，提高房地产业对城镇化建设和工业化建设的贡献程度；积极研究符合地域特点的、发展房地产业的制度，走制度创新之路，保障城镇居民的基本住房需求，打击购房投机行为等。只有坚持国家的宏观调控政策为导向，安徽的房地产业才能更快、更好地发展。

参考文献：

- [1] 何国钊，曹振良，李晟. 中国房地产周期研究. 经济研究，1996. 12.
- [2] 刘霞辉. 世界上没有只涨不落的房地产价格. 经济管理，2006. 21.
- [3] 《中国统计年鉴》编辑部. 2007 中国统计年鉴[M]. 中国统计出版社，2007.