

大陸房地產市場現況與展望

時
評

An Overview and the Outlook for Real Estate Market in Mainland China

張義權 (Chang, Yi-Chuan)

臺灣大華不動產估價師事務所所長

壹、前言

2005年以來，大陸各地區、各部門雖然努力貫徹《中央關於加強房地產市場調控的決策和部署》（即所謂的「國八條」），使得大陸房地產投資增長和房價上漲過快的勢頭初步得到抑制。但是，大陸房地產領域的一些問題尚沒有得到根本解決，少數城市房價上漲過快（一級城市的漲幅普遍均在20%以上），住房供應結構不合理矛盾突出，房地產市場秩序比較混亂。為切實解決當前大陸房地產市場存在的問題，大陸國務院在2006年5月29日發出要求，要大陸各地區、各部門繼續認真落實《國務院辦公廳關於切實穩定住房價格的通知》和《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》提出的各項政策措施，並根據房地產市場的新情況對部分政策措施作適當調整。

上開所謂的「意見」（大陸媒體稱之為「國六條」）如下：

- 一、切實調整住房供應結構。
- 二、進一步發揮稅收、信貸、土地政策的調節作用。
- 三、合理控制城市房屋拆遷規模和進度。
- 四、進一步整頓和規範房地產市場秩序。
- 五、有步驟地解決低收入家庭的住房困難。
- 六、完善房地產統計和資訊披露制度。

貳、「國八條」主要內容

大陸國務院在2005年5月份推出一個轟動一時的所謂「國八條」，其主要內容

包括：

一、強化規劃調控，改善住房供應結構

各地要根據本地房地產市場需求情況，儘快明確2005、2006兩年普通商品住房和經濟適用住房建設規模、項目布局以及進度安排。

二、加大土地供應調控力度，嚴格土地管理

各地區要在嚴格執行土地利用總體規劃和土地利用計畫的前提下，根據房地產市場變化情況，適時調整土地供應結構、供應方式及供應時間。

三、調整住房轉讓環節營業稅政策，嚴格稅收徵管

要充分運用稅收等經濟手段調節房地產市場，加大對投機性和投資性購房等房地產交易行為的調控力度。自2005年6月1日起，對個人購買住房不足2年轉手交易的，銷售時按其取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過2年（含2年）轉手交易的，銷售時免徵營業稅；對個人購買非普通住房超過2年（含2年）轉手交易的，銷售時按其售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅。

四、加強房地產信貸管理，防範金融風險

大陸中國人民銀行及其分支機構要加大「窗口指導」力度，督促商業銀行採取有效措施，加強對房地產開發貸款和個人住房抵押貸款的信貸管理，調整和改善房地產貸款結構。大陸國務院銀監會及其派出機構要嚴格督促各商業銀行進一步落實《商業銀行授信工作盡職指引》，切實加強貸前調查、貸時審查和貸後檢查的盡職工作，建立各類信貸業務的盡職和問責制度。

五、明確享受優惠政策普通住房標準，合理引導住房建設與消費

為了合理引導住房建設與消費，大力發展省地型住房，在規劃審批、土地供應以及信貸、稅收等方面，對中小套型、中低價位普通住房給予優惠政策支持。享受優惠政策的住房原則上應同時滿足以下條件：住宅小區建築容積率在1.0以上、單套建築面積在120平方米以下、實際成交價格低於同級別土地上住房平均交易價格1.2倍以下。

六、加強經濟適用住房建設，完善廉租住房制度

大陸各地要按《經濟適用住房管理辦法》當地政府的規定，落實經濟適用住房項目招投標的制度，加強經濟適用住房建設，嚴格實行政府指導價，控制套型面積和銷售對象，切實降低開發建設成本，建設單位利潤要控制在3%以內。

七、切實整頓和規範市場秩序，嚴肅查處違法違規銷售行為

根據大陸《城市房地產管理法》有關規定，大陸國務院決定，禁止商品房預購人將購買的未竣工的預售商品房再行轉讓。

八、加強市場監測，完善市場資訊披露制度

各地要加快建立健全房地產市場資訊系統，加強對房地產特別是商品住房市場運行情況的動態監測。加強對同地段、同品質房屋銷售價格和租賃價格變動情況的分析，準確判斷房價變動趨勢。要建立和完善土地市場動態監測制度，加強對建設用地供應、土地價格變動情況的監測分析，科學預測商品住房對土地的需求。

參、「國八條」希望達成的房地產政策目標

一、滿足三個條件普通住房享受優惠

為合理引導住房建設與消費，大陸有關部門將對中小套型、中低價位的普通住房給予多項政策優惠，同時也明確指出，享受這些優惠政策的普通住房需滿足三個條件。

這三個條件是：住宅小區建築容積率在1.0以上；單套建築面積在120平方米以下；實際成交價格低於同級別土地上住房平均交易價格1.2倍以下。

二、「炒地皮」行為將被依法制止

大陸有關部門將嚴格土地轉讓管理，對不符合法律規定條件的房地產開發項目用地，嚴禁轉讓，依法制止「炒買炒賣」土地行為。

大陸國務院的「國八條」要求，加大對閒置土地的清理力度，切實制止囤積土地行為，嚴格執行法律規定，對超過出讓合同約定的動工開發日期滿1年未動工開發的，徵收土地閒置費；滿2年未動工開發的，無償收回土地使用權。要規範土地出讓公告和合同的內容，加強房地產開發用地供後監管，對違反土地出讓合同約定或有關規定的，依法追究違約違規責任。

三、「預售屋」將禁止轉讓

大陸國務院決定，禁止商品房預購人將購買的未竣工的預售商品房再行轉讓。

在預售商品房竣工交付、預購人取得房屋所有權證之前，大陸房地產主管部門不得為其辦理轉讓等手續；房屋所有權申請人與登記備案的預售合同載明的預購人不一致的，房屋權屬登記機關不得為其辦理房屋權屬登記手續。實行實名制購房，推行商品房預銷售合同網上即時備案，防範私下交易行為。

肆、影響大陸房地產市場的重要因素

一、1998 年起停止分配公房，導致市場需求大增

大陸的房屋制度也和土地制度一樣，可以分成改革開放前和改革開放後兩個不同的制度：

(一)1999年以前的公房制度

在1949年至20世紀的末期，中國大陸主要是採用公房制度，也就是每個單位都有義務替職工解決住的問題，也就是朝著人人有屋住的目標在執行。但是由於大陸人口實在太多了，而在改革開放前國民所得又相對偏低，導致大陸人民住的品質極為惡劣，往往1949年以前一家人住的獨門獨院的房子，到了1970年代可以住進10至20戶的人家，所以大陸常常發生「三代同床」的情境，也就不足為奇。

(二)2000年以後的私房制度

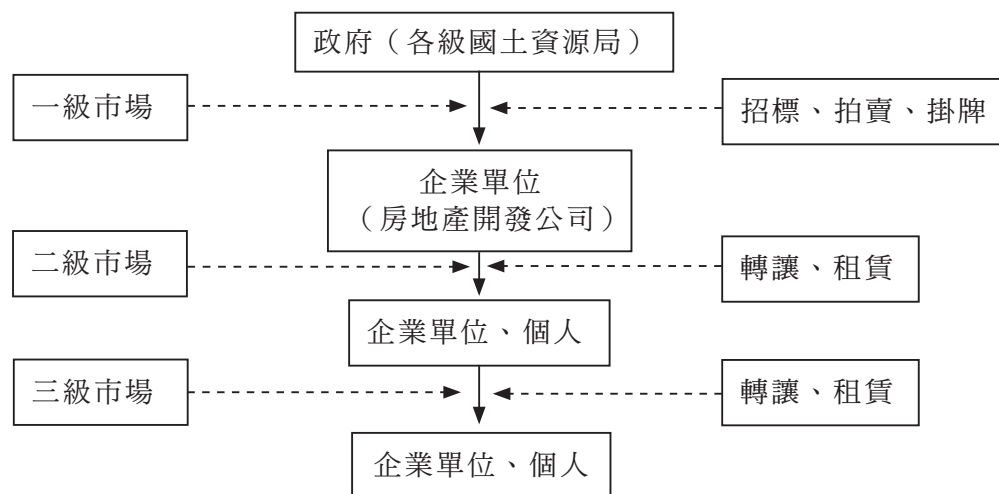
到了20世紀的末期，隨著改革開放的陸續開展，大陸的國有企業已經逐漸透過股份制的實施而民營化，再加上政府的財政也無法再負荷12億人的居住成本，所以大陸國務院乃要求2000年開始將實施了半世紀的公房制度廢止，改採私房制度。也就是以後大陸的單位或企業不再替職工解決住的問題，員工自己必須花錢買房子，至於以前配住的房子也要求職工以分期付款的方式來價購房屋，而這正是臺灣許多建築投資業者積極搶進大陸房地產市場的主要誘因。

二、宏觀調控控制土地供應，限制房地產開發貸款等抑制房地產供給措施之市場反應

由於大陸的土地市場主要是掌控在政府的手上，最上層的市場是由政府將土地的使用權釋放出來給需要土地的單位或個人，再由取得土地使用權的單位或個人從事開發轉讓等行為。有關大陸土地市場的結構詳見後附「大陸三級土地市場結構示意圖」。

三、大陸投資管道太少，股票市場又讓股民失去信心，使得資金大量湧向房地產市場

目前大陸的投資環境有一點類似民國70年代的臺灣，當消費者隨著經濟的成長而累積了某種程度的財富之後，自然希望「用錢來賺錢」，但是偏偏可以投資的管道又太少，只有拼命押寶房地產，所以形成了房地產易漲難跌的趨勢。



大陸三級土地市場結構示意圖

四、外資看好中國經濟，並預期人民幣升值，資金大量流入中國，部分流向房地產市場

大陸的外匯存底目前已高達8,000多億美金，高居全球第一位，而且還在快速增加當中，熱錢大量流入中國大陸的結果，當然刺激房地產市場的投機熱，連帶哄抬房價持續上漲。

五、建商塑造「追漲不追跌」的消費心態，促使消費者紛紛搶進房地產市場

大陸目前的房地產市場還處於一個不規範的市場，導致市場的資訊不對稱，給建商相當大的炒作空間，所以成為大陸十大暴利行業之一，在可預見的未來，大陸的房地產市場還是會持續上漲。

六、農村人口大量進入都市

根據大陸有關方面的預測，21世紀前30年有5億人口從農村進入都市，就代表了30年之間大陸會有1億3千萬個家庭要在城市購屋定居，如果再加上城市原本的人口，估計每年最少有上千萬個單位的住宅需求，這對於房地產市場來說，無疑的是一個很大的需求面壓力，當然會影響不動產價格持續上揚。

伍、「國六條」所引發之效應

2006年4月28日，中國人民銀行拉開此次「調控風暴」的序幕。該行發布消息稱，從4月28日起，金融機構貸款基準利率上調，1年期貸款基準利率上調0.27%。大幕拉開後19天，即5月17日。大陸國務院總理溫家寶主持召開國務院常務會議，提出了房地產調控的6條措施，被稱為「國六條」。

之後不到兩周的時間，5月29日，大陸建設部、發展改革委、監察部、財政部、國土資源部、人民銀行、稅務總局、統計局、銀監會聯合發布《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，預示著這一輪宏觀調控進入了高潮。

如此高密度、高強度的調控政策接連而出，在大陸以往還是從來沒有發生過的，即使在成為地產調控年的2005年（即發布國八條），也沒有出現過如此景象，可見大陸這一次的宏觀條控是真的要壓抑房地產的價格，難怪和去年相比，今年從大陸中央部委到各級地方政府都比以往任何時候顯得「勤快」，政策一條跟著一條，而且殺傷力度之大是以往無法比擬的。例如大陸國務院九部委就在2006年5月29日提出「國六條」的施行細則共15項，其內容如下：

一、切實調整住房供應結構

(一)制定和實施住房建設規劃

要重點發展滿足當地居民自住需求的中低價位、中小套型普通商品住房。各級城市(包括縣城，下同)人民政府要編制住房建設規劃，明確「十一五」期間，特別是今明兩年普通商品住房、經濟適用住房和廉租住房的建設目標，並納入當地「十一五」發展規劃和近期建設規劃。各級城市住房建設規劃要在2006年9月底前向社會公布。

(二)明確新建住房結構比例

「十一五」時期，要重點發展普通商品住房。自2006年6月1日起，凡新審批、新開工的商品住房建設，套型建築面積90平方米以下住房(含經濟適用住房)面積所占比重，必須達到開發建設總面積的70%以上。

二、進一步發揮稅收、信貸、土地政策的調節作用

(一)調整住房轉讓環節營業稅

為進一步抑制投機和投資性購房需求，從2006年6月1日起，對購買住房不足5年轉手交易的，銷售時按其取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過5年(含5年)轉手交易的，銷售時免徵營業稅。

(二) 嚴格房地產開發信貸條件

為抑制房地產開發企業利用銀行貸款囤積土地和房源，對專案資本金比例達不到35%等貸款條件的房地產企業，商業銀行不得發放貸款。對閒置土地和空置商品房較多的開發企業，商業銀行要按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對空置3年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。

(三) 有區別地適度調整住房消費信貸政策

為抑制房價過快上漲，從2006年6月1日起，個人住房貸款首付款比例不得低於30%。考慮到中低收入群眾的住房需求，對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的仍執行首付款比例20%的規定。

(四) 保證中低價位、中小套型普通商品住房土地供應

各級城市人民政府要編製年度用地計畫，科學確定房地產開發土地供應規模。要優先保證中低價位、中小套型普通商品住房(含經濟適用住房)和廉租住房的土地供應，其年度供應量不得低於居住用地供應總量的70%；土地的供應應在限套型、限房價的基礎上，採取競地價、競房價的辦法，以招標方式確定開發建設單位。繼續停止別墅類房地產開發專案土地供應，嚴格限制低密度、大套型住房土地供應。

(五) 加大對閒置土地的處置力度

土地、規劃等有關部門要加強對房地產開發用地的監管。對超出合同約定動工開發日期滿1年未動工開發的，依法從高徵收土地閒置費，並責令限期開工、竣工；滿2年未動工開發的，無償收回土地使用權。對雖按照合同約定日期動工建設，但開發建設面積不足三分之一或已投資額不足四分之一，且未經批准中止開發建設連續滿1年的，按閒置土地處置。

三、合理控制城市房屋拆遷規模和進度

嚴格控制被動性住房需求：各地要按照大陸《國務院辦公廳關於控制城鎮房屋拆遷規模嚴格拆遷管理的通知》的要求，加強拆遷計畫管理，合理控制城市房屋拆遷規模和進度，減緩被動性住房需求的過快增長。

四、進一步整頓和規範房地產市場秩序

(一) 加強房地產開發建設全過程監管

對已經規劃許可仍未開工的專案，要重新進行規劃審查。對不符合規劃控制性要求，尤其是套型結構超過規定的專案，不得核發規劃許可證、施工許可證和商品房預售許可證。

(二)切實整治房地產交易環節違法違規行為

房地產、工商行政主管部門要依法查處合同欺詐等違法違規交易行為，對不符合條件擅自預售商品房的，責令停止並依法予以處罰；對捂盤惜售、囤積房源，惡意炒作、哄抬房價的房地產企業，要加大整治查處力度，情節惡劣、性質嚴重的，依法依規給予經濟處罰，直至吊銷營業執照，並追究有關負責人的責任。

五、有步驟地解決低收入家庭的住房困難

(一)加快城鎮廉租住房制度建設

廉租住房是解決低收入家庭住房困難的主要渠道，要穩步擴大廉租住房制度覆蓋面。尚未建立廉租住房制度的城市，必須在2006年年底以前建立，並合理確定和公布今明兩年廉租住房建設規模。

(二)規範發展經濟適用住房

各地要繼續抓好經濟適用住房建設，進一步完善經濟適用住房制度，解決建設和銷售中存在的問題，真正解決低收入家庭的住房需要。

(三)積極發展住房二級市場和房屋租賃市場

引導居民透過換購、租賃等方式，合理改善居住條件，多渠道增加中低價位、中小套型住房供應。

六、完善房地產統計和資訊披露制度

(一)建立健全房地產市場資訊系統和資訊發布制度

城市人民政府要抓緊開展住房狀況調查，全面掌握當地住房總量、結構、居住條件、消費特徵等資訊，建立健全房地產市場資訊系統和資訊發布制度，增強房地產市場資訊透明度。

(二)堅持正確的輿論導向

要加強對房地產市場調控政策的宣傳，客觀、公正報導房地產市場情況，引導廣大群眾樹立正確的住房消費觀念。對提供虛假資訊、惡意炒作、誤導消費預期的行為，要嚴肅處理。