# 浅谈外资对我国房地产业的影响及对策

来源：网络 作者：雾花翩跹 更新时间：2024-05-20

*内容 摘要：近几年，通过各种渠道进入我国房地产市场的外资规模日益加大，其 影响 与日俱增，引起了广泛的关注。本文 分析 了外资在我国房地产市场的基本概况及其对我国房地产市场产生的影响，针对外资集中投资房地产现状探讨政府和 企业 的应对策略。...*

内容 摘要：近几年，通过各种渠道进入我国房地产市场的外资规模日益加大，其 影响 与日俱增，引起了广泛的关注。本文 分析 了外资在我国房地产市场的基本概况及其对我国房地产市场产生的影响，针对外资集中投资房地产现状探讨政府和 企业 的应对策略。

关键词：外资 房地产 政府 企业对策

外资进入我国房地产业的原因

目前 我国房地产行业本身的因素。虽然我国的房地产市场起步比较晚，但是随着改革开放、2001年加入WTO以及人民生活水平的不断提高，在很大程度上促进了房地产行业的发展。据国家统计局最新发布的报告显示，2006年1月至11月，我国完成房地产开发投资18212.99亿元，同比增长28.1％。因此可以看出我国房地产投资依然不减，同时由于国家的宏观调控政策，信贷政策等的限制，使得一些房地产企业在运转的过程中出现资金断链，这就在另一方面给外资以各种形式进入我国房地产业提供了机会。而从长远来看，随着居民生活水平的提高、城镇化的发展，我国的房地产行业的需求依旧很大，再加上房价的上升以及房地产行业的发展空间，使得外资更想进入。

人民币预期的升值刺激外资进入。自加入WTO以来，外商就看准了人民币会有很大的升值空间，在这样的吸引下，外资千方百计设法进入中国的房地产市场，以期获得人民币升值带来的好处。由于2002年以后我国取消了内销房和外销房的政策，对境外投资者和个人投资者没有任何的限制，这就使得更多的外资看好中国的房地产行业，纷纷涉足房地产行业。

外资进入对我国房地产业的影响

积极影响，主要表现在以下方面：提高了房地产企业的经营能力，外资的进入给我国房地产业带来了较为先进的技术设备、操作经验，促使我国的房地产企业不断创新经营机制，同时也完善了我国房地产企业的管理体系，这有利于增强国内房地产企业竞争力，优化国内房地产企业的资本结构。外资的进入在很大程度上弥补了房地产行业资金的不足，有利于缓解 金融 风险的产生和缓解房地产市场总体资金紧张局面。外资带来了很多新的房地产金融工具，比如房地产经纪投资信托、住房抵押贷款证券化等，为我国资本市场的发展做出了很大的贡献。

消极影响：首先，宏观调控方面。外资的进入使我国宏观调控政策难度增加。外资除了通过直接购买国内的不动产或从事房地产开发之外，还可以通过向国内房地产开发企业融资的方式影响国内的房地产市场，尤其是在国家采取紧缩的房地产信贷政策时，企业的融资难度加大，国内房地产企业纷纷转向利用境外融资的方式来解决资金短缺的 问题 。外资就利用宏观调控的时机通过外债、股权转让、预收款等途径加速流入房地产市场，这些行为在很大程度上就削弱了宏观调控的政策力度。其次，房价方面。我国自2002年以来，对境外机构和个人购房并无任何限制，基本享受国民待遇，而且，所得收益除交纳政府规定的契税、营业税外，无须交纳其他税收，且可通过购汇的方式汇出，这就推动了境外机构和个人购房的比例，外资大量流入买方市场，对房屋的需求量加大，势必在一定程度上会引起房价上升。2003年至2004年，外资投资重点在住宅，2004年底，外资投资基金的投资重点转向以甲级写字楼为主的商业地产，2005年，外资将在中国的主攻方向放在了中心城市的商业地产。外商投资的进一步流入势必造成高档住宅和商业地产的炒作，减少对中低档房产的投资，从而造成中低档住宅市场供求失衡，进一步抬高其市场价格。

应对外资集中投资房地产的对策

（一）政府应对外资进入对策

各地方政府应严格监控在房地产业活动的外资流向，密切关注外资对某个城市、某种物业类型的集中投资行为，防范外资给我国房地产业带来的风险，避免外资对房地产市场的恶意炒作等，针对外资基金大量进入商业地产，适时制定针对外资进入商业物业的调控政策。此外对外资 企业 的投资区域、楼盘面积、投资金额、企业身份、投资用途以及转让等方面也应有所限制。

加强对国外房地产投资基金的管理，限制国外投资基金大量购买国内房地产，废除外资房地产公司境外融资的超国民待遇规定，进一步加强境外机构和个人在境内投资购买房地产的监管， 切实落实对于境外非居民购买房产采用实名制的规定，并规定在买房之后的一定时期内（比如三个月），若无人居住，则对房屋按一定的比例征收房屋空置税，对无人居住时间更长的房屋（比如两年以上），政府有权力将房屋按某一价格收回。

政府在实行新一轮的宏观调控时，要密切注意外资行为的动态变化，将外资对宏观调控的 影响 降至最低，加强对外资房地产中介公司的监管力度，根据房地产市场 发展 状况，对他们购买房屋的数量要有所限制，以防止他们进一步抬高我国房价。

政府应加强对内资房地产企业的扶持。内资房地产企业相对外资企业来说，在土地资源和政府资源方面，拥有比较全面的信息量，而且他们能够全面了解市场以及消费者需要什么样的房地产产品，在制定销售策略以及产品定位方面，内资企业具有优势地位，因此政府应加强对内资企业的扶持。

（二）房地产企业应对外资进入对策

加强自身融资能力。 目前 房地产开发企业资金来源有国内贷款、利用外资、自筹资金和其他资金，而主要还是以银行贷款以及自筹资金为主。由于近期国家出台了 金融 紧缩政策，这势必会削弱企业对银行信贷的依赖，外资就会利用这种机会加大进入房地产市场，虽然这些企业在一时解决了融资 问题 ，但也存在很大的风险。因此，这些企业应加强自身的融资能力，寻求更多更好的融资渠道。

提高自身竞争力。面对外资大量流入房地产市场，我国的房地产企业应提高自身的竞争力，使本国的企业在房地产市场上占据主导地位，比如可以实施产品差异化策略、加强品牌建设、提高自身的战略意识等，使自己的产品具有优势，提高自身的竞争力，避免外资企业进入带来的不利影响。

此外，企业之间还应广泛建立的战略联盟，以及积极培养具有项目策划、营销创新、人文知识底蕴和资本运营能力的复合型的房地产人才。

参考 文献 ： 2.韩立达，肖云.我国人民币升值对房地产 经济 的影响及对策[J].中国房地产，2006

(1)

3.李琰.外资进入中国房地产的影响及对策[J].商场 现代 化，2006.10

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn