

外资加速涌入房地产市场为调控釜底抽薪 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/286/2021_2022__E5_A4_96_E8_B5_84_E5_8A_A0_E9_c67_286734.htm 中国人民银行8月8日发布的“二季度货币执行报告”显示，今年上半年外资大举进入我国房地产开发领域，同比增幅高达68.7%，增幅比上年同期提高了36.2个百分点。国家统计局最新公布的《中国经济景气月报》数据也表明，今年上半年，房地产业实际利用外资占同期全国实际利用外资总计的比重达到24.1%，比2006年全年比重提高近11个百分点。如果具体到地方情况可能更为严重，2007年1至2月，四川省外资实际到位200万美元以上的18家企业中，有一半企业投资的是房地产项目，外资实际到位达16915万美元，占同期全省利用外资总计的79.3%！外资大肆进入房地产业在某种程度上对房市调控政策起了釜底抽薪的作用。首先，使金融调控失灵。我国房地产开发资金的70%以上直接或间接来源于银行，而国外的房地产开发资金中银行资金大约占到20%。我国房地产开发过于依赖银行，等于是把风险转嫁给了银行，但也便于我国运用金融工具调控房市。最近几年，央行推出的加息等系列调控措施，收紧了房地产业的资金链，在某种程度上对抑制房地产投资过热是有积极作用的。但是，外资的大量涌入解了急需资金的房地产开发公司的围，这等于化解了加息等调控措施所产生的效果，使得我国的金融调控作用失灵。其次，助推房价上涨。有人认为，外资在我国房市中所占比例不大，也就是20%左右，对推动房价的作用不大。这种说法犯了想当然的错误。外资对我国房价的助推作用可以从以下几个角度加

以分析：外资涌入楼市的状况犹如当初QFII获准进入A股市场投资，虽然QFII在我国证券市场所占比例不足，但它对广大投资者信心的重塑起了非常积极的作用。外资涌入楼市同样如此。它会使得炒房者底气变得更足，更加肆无忌惮地去推升房价上涨。更何况，一些外资本身就钻制度监管的空子参与炒房获利。从另一个角度来看，外资进入楼市将抬高房价构成成本。在我国收紧银行贷款的时候，外资深知房地产开发企业渴求资金的迫切心情，他们借机与开发商等市场主体联姻，但这种合作是以获利为目的的。而由这些利润所增加的成本必然计入房价之中，转嫁给消费者，如此，房价上涨也就变得顺理成章。鉴于土地升值速度很快，外资进入中国后会把储备土地当成头号目标。当然，囤积土地面临监管瓶颈，外资需要借助一些“技术”手段来实现。比如，通过入股或合资、通过向我国房地产开发企业注资的方式，由与之合作的中国房地产开发商去拿地和囤地。这使我国完成宏观调控目标的压力更大。再就是加大人民币升值压力。房价快速上涨，吸引大量外资进入中国房地产领域，外资在通过哄抬房价获利的同时，也进一步加剧和强化了人民币升值压力，加大我国宏观调控的难度。一旦人民币升值预期不复存在，这些外资又会迅疾作鸟兽散，导致我国房价出现快速下跌，民众资产大幅缩水。这些情况都非常值得我们关注。除此之外，外资在投资房地产领域后的偷逃税款行为也非常值得警惕。房地产领域偷逃税款严重，外资也不例外，甚至表现得更为露骨。北京市国税局今年1月公布的数据表明，在北京市去年开展的对外商投资房地产企业的税收专项检查中，涉外房地产企业补税金额高达3858万元，相当于其申报纳税

金额的一半。这种偷税行为减少了我国的税收收入，也间接减少了我国在公共产品领域的投入，这使生活不富裕的人因公共产品的缺位变得更加艰难，承受经济波动的能力更差，这必然加大我国宏观调控的难度。因此，外资进入房市必须受到严格限制，这样做也是国际惯例。国际货币基金组织IMF《2003年各国汇兑安排与汇兑限制》显示：187个国家当中，137个国家对非居民投资房地产有各种限制，有的甚至用刑法来确保做到这一点。我们应该认真反省抑制外资政策进入措施无效的原因，采取针对性更强的措施尽快解决这一棘手问题，而不是听任监管措施失灵，任凭外资在我国房市兴风作浪。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com