

## 利润下调对房地产的积极影响

14P  
71-72

耿进 袁春晓 费立  
(四川联合大学经济管理学院 610064)

F293.3

**摘要** 利率的波动对于房地产市场发展有着很大的影响。这一次,中央银行将利率下调,一方面使消费者的投资目光投向房地产,另一方面,也使房地产开发商减轻了利率负担,从而降低了房价。就当前的情况而言,盘活空置商品房是使房地产市场走出低迷的关键,利率的下调,为启动住宅消费,进而激活房地产市场提供了良好的基础。

**关键词** 利率, 房地产市场, 投资

中图分类号 F293.3

经国务院批准,中国人民银行决定从1997年10月23日起,降低金融机构存、贷款利率。这是继1996年两次下调利率之后,中央银行再次降低利率,这充分显示了国家培育市场,启动经济的决心。

从房地产角度来看,无疑将会刺激房地产的发展。在此次利率调整中,金融机构各项存款利率平均下调1.1个百分点,各项贷款利率平均下调1.5个百分点,下调的利差收益完全让给了借款人。由此看来,房地产开发商特别是大中型房地产开发商的利息负担减轻了不少。这有助于将长期低迷的房地产业从平稳的谷底平台进入逆转区间,还有助于国民经济持续、快速、稳定地发展。开发商应抓住这一机遇,将沉寂已久的房地产市场活跃起来。

从消费者的角度来看,此次利率调整,使居民储蓄分流,一部分存款流入房地产市场,这对市场的繁荣也起到了一个推动的作用。因此可以说,利率的下调,对房地产业有积极的影响。

从理论上讲,房地产市场需求一般可以分为两种:一种是把房地产作为生活消费取向的市场需求;一种是把房地产作为保值或投资增值取向的市场需求。在实际生活中,这两种取向的市场需求是密不可分的。消费者是否决定购买或租赁房地产,不仅取决于经济实力与实际需求愿望的绝对值,而且更取决于成本与利益的比较值。哪一个领域更能满足购买者或投资者的生活消费或投资需求,投资更安全,市场流动性更大,增值回报率更高,人们就偏好对这一领域的市场的需求和投资,利率的下调,使人们通过存款方式获得的回报率有所降低,因而就更促使人们不再局限于银行储蓄之中,进而放眼于其他领域的投资,比如股票、债券市场等等。今年国家的又一重大举措便是积极推进房改,明令禁止福利性分房,积极鼓励个人购房,因此,居民储蓄中的一部分会流入房地产市场或者是通过按揭的形式流入。调整利率之后不久,国家又宣布同时调低按揭业务利率,这无疑又给购房一个有力的推动,使人们更踊跃地申请按揭,推动了按揭业务的开展,也使一部分贷款进入房地产市场,进而导致从存款转化而来的购买力增加和贷款转化而来的购买力增加,从两个方面激活房地产市场。

从房地产开发商的角度来看,此次调整利率受益最大。众所周知,房地产开发的周期

收稿日期:1997-12-17

耿进,女,1973年生,硕士生

长, 占用资金大, 所以不得不向银行贷款, 贷款额也较大, 贷款利率的下调, 使开发商利率负担减轻, 企业的融资成本降低。一方面可以使企业的经济效益提高, 市场竞争力加强; 另一方面, 使企业加大吸纳借款的欲望, 在更广阔的领域内进行新的投资。贷款利率的下调和资金渠道的畅通, 可以降低企业的融资成本, 从而降低房地产开发成本。开发成本下降了, 房价也会有适度的下调, 购房者就可以得到实惠。

当前, 我国房地产市场面临着商品住宅积压多、空置率高等问题。1995 年底全国空置商品房面积达 5046 万平方米, 四川空置面积 293 万平方米, 占全国的 5.8%, 成都空置面积 90 万平方米, 占四川的 31%。通过旧城改造和小区配套后促销, 全市商品房空置已降至 64 万平方米。但仍然陷入住房短缺和积压同时并存的局面。

从 1996 年 5 月、1996 年 8 月到 1997 年 10 月的三次利率调整, 贷款利率下降了许多, 同时还缩小了金融机构流动资金贷款利率的最高上浮幅度。过去人民银行规定, 商业银行和其他非银行金融机构(不含信用社)流动资金贷款利率最高上浮幅度为 20%, 城市信用社为 30%, 农村信用社为 60%。调整之后, 除农村信用社贷款利率最高可上浮 40% 以外, 金融机构流动资金贷款利率的最高上浮幅度均降为 10%。同时, 对逾期贷款由按日利率万分之四至六计收利息, 下调为按日利率万分之四计收利息。挤占挪用贷款由按日利率万分之六至八计收利息, 下调到按日利率万分之六计收利息。

这样, 通过降低贷款利率, 缩小贷款利率上浮幅度和降低罚息水平, 大大减轻了开发商的实际利息负担, 也降低了商品房的利息成本, 使商品房价格有回落的余地。价格的下调, 推动了房地产市场的活跃, 更有助盘活空置商品房这一存量市场。使房地产开发资金的运动加速, 吸引更多的资金流入市场。价格的运动方向与需求变动相反。价格下跌, 需求增加; 价格提高, 需求就减少。所以, 房价的回落有助于启动住宅消费, 进而启动房地产市场, 使房地产这一国民经济的支柱产业再创出一轮辉煌。

#### 参 考 文 献

- 1 吴兆华. 启动住宅消费进而启动房地产市场. 中国房地产信息, 1997, 128(2)
- 2 Alfred A. Ring/ Jerome Dasso. Real Estate Principle and Practices. by Prentice Hall Inc. Englewood Cliffs, New Jersey, USA.

## The Influence of Interest Rate Reduction on the Real Estates

Geng Jing Yuan Chunxiao Fei Li

(Faculty of Economic Management Sichuan United University, 610064)

**Abstract** The fluctuation of interest rate may affect the market of real estate. In Oct. 1997, the central bank declared the interest rate reduction. This will promote the investment in the field of real estate, on the other hand, the developers' interest burden will be reduced as well. Thus, the cost of building will be declined and its price also will fall. At present, if we want to stir the real estate market, the over-stocked buildings must be sold. The decline of interest rate makes the goal possible to reach.

**Key Words** interest rate, the real estate market, investment