

NGÀNH NHÀ ĐẤT TRUNG QUỐC VÀ KINH TẾ BONG BÓNG

STT	MỤC LỤC	TRANG
	Lời giới thiệu.....	2
1.	Ngành nhà đất Trung Quốc và sự phát triển bền vững.....	3
2.	Nghiệp vụ môi giới nhà đất Trung Quốc cần được quy phạm	8
3.	Dao động chu kỳ của thị trường nhà đất và đối sách của các doanh nghiệp nhà đất Trung Quốc.....	13
4.	Hiện tượng kinh tế bong bóng và ngành nhà đất.....	17
5.	Cơ chế hình thành và biện pháp phòng ngừa hiện tượng kinh tế bong bóng nhà đất.....	23
6.	Thể chế lưu thông là nguồn gốc của kinh tế bong bóng nhà đất.....	32
7.	Ngành nhà đất có thể tránh được hiện tượng kinh tế bong bóng hay không?.....	38

LỜI GIỚI THIỆU

Ngành Nhà đất Trung Quốc được khôi phục và phát triển từ sau cải cách và mở cửa. Ngành này với nhà ở là chủ yếu, đã phát triển mạnh, trở thành một trong những ngành quan trọng kích thích nhu cầu trong nước và thúc đẩy kinh tế Trung Quốc tăng trưởng. Đến nay, ngành nhà đất Trung Quốc đã bước vào thời kỳ phát triển nhanh. Nhìn chung, thị trường nhà đất cả nước phát triển lành mạnh, tổng lượng cân đối về cơ bản, cơ cấu có chút cải thiện, hai mặt cung ứng và tiêu thụ đều mạnh, giá cả về cơ bản ổn định.

Nhưng trong quá trình phát triển nhanh, thị trường này cũng còn một số vấn đề biểu hiện như sau: Ở một số địa phương, đầu tư phát triển nhà đất với mức quá lớn, giá nhà thương phẩm tăng quá nhanh; ở một số địa phương, mâu thuẫn về cơ cấu nhà đất tương đối rõ nét; hệ thống cung ứng nhà ở chưa kiện toàn, hệ thống phục vụ thị trường chưa phù hợp với nhu cầu nhà ở của cư dân, chế độ bảo đảm nhà ở phù hợp với tình hình đất nước chưa được thành lập; hệ thống vận hành, giám sát quản lý và điều tiết không chế thị trường nhà đất chưa hoàn thiện, hành vi thị trường chưa theo quy phạm, chưa ngăn chặn có hiệu quả những hành vi vi phạm pháp luật trong dịch vụ môi giới và quản lý bất động sản.

Ở một số địa phương Trung Quốc, ngành nhà đất đã trải qua 2 đợt phát triển quá nóng vào các năm 1992 - 1993 và từ năm 1998 đến nay, trong đó đầu tư quá mức gây nên ứ đọng nhiều nhà thương phẩm, tệ đầu cơ đẩy giá nhà thương phẩm lên quá cao. Căn cứ vào tình hình này, báo chí Trung Quốc bàn luận nhiều về việc liệu đã xuất hiện kinh tế bong bóng nhà đất hay chưa.

Tổng luận này phản ánh những mặt còn chưa hoàn thiện của thị trường nhà đất Trung Quốc và một phần nội dung cuộc bàn luận nói trên về kinh tế bong bóng nhà đất.

Trung tâm Tin học phát hành tổng luận này phục vụ cán bộ lãnh đạo, quản lý và nghiên cứu trong và ngoài ngành Xây dựng trong việc phát triển và quản lý thị trường nhà đất nước ta.

Trung tâm Tin học - Bộ Xây dựng

Phần 1

NGÀNH NHÀ ĐẤT TRUNG QUỐC VÀ SỰ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Từ khi cải cách mở cửa tới nay, việc xây dựng ngành nhà đất Trung Quốc đã giành được những thành tựu to lớn: diện tích ở bình quân đầu người của cư dân đô thị đã từ 3,6m² năm 1978 nâng lên tới 10m² năm 2000; năm 1999 đã hoàn thành đầu tư xây dựng phát triển nhà đất 413,020 tỷ NDT, chiếm 13,83% tài sản cố định toàn xã hội, tổng thu nhập do kinh doanh phát triển nhà đất đạt 302,601 tỷ NDT, tăng 1284% so với năm 1990. Những con số trên chứng tỏ rằng Trung Quốc đã bước vào thời kỳ mới phát triển nhanh chóng ngành nhà đất. Vì vậy, sự phát triển bền vững của ngành nhà đất là một trong những đề tài nghiên cứu đáng được coi trọng cao độ trong tình hình mới.

I. Những vấn đề tồn tại trong công tác phát triển nhà đất của Trung Quốc

Ngành nhà đất có tác dụng to lớn đối với các ngành khác trong nền kinh tế quốc dân, là ngành có thể được quan tâm ưu tiên phát triển khi thực hiện một mục tiêu tăng trưởng kinh tế nào đó. Nhưng muốn được ưu tiên phát triển, ngành này phải có đủ các điều kiện sau: mức phát triển nhà đất phải được nâng cao phù hợp với tình hình phát triển kinh tế đô thị, kinh tế quốc dân, phù hợp với mức thu nhập, đặc điểm tiêu dùng của cư dân, phải có sự đảm bảo nhất định về điều kiện xã hội, tài nguyên và môi trường. Những năm gần đây, chính quyền một số địa phương của Trung Quốc đã theo đuổi quá mức mục tiêu tăng trưởng nhà đất với tốc độ cao, xem nhẹ những điều kiện trên, dẫn tới lãng phí nhiều tài nguyên và ô nhiễm môi trường, đi ngược lại quy luật khách quan về phát triển bền vững kinh tế, xã hội và môi trường, biểu hiện chủ yếu như sau:

1- Phát triển không bị khống chế, phát triển không có trật tự, lãng phí nhiều tài nguyên đất đai, thất thoát nhiều tài sản Nhà nước

Gần 10 năm qua, đất nông nghiệp Trung Quốc bị thu hẹp với tốc độ khoảng 9,6 triệu mẫu/năm (1 mẫu=0,06 ha), nguyên nhân chủ yếu là quy hoạch đô thị Trung Quốc lấy quy mô lớn làm mục tiêu chính, không ngừng mở rộng ra xung quanh, hơn nữa trong sử dụng và quản lý đất đai đô thị hiện nay còn tồn tại hai chế độ song hành: cấp phát mang tính hành chính và bán đất khiến cho công tác phát triển nhà đất không khống chế được, phát triển không theo thứ tự. Khi sốt khu khai phát và sốt nhà đất đạt tới cao trào năm 1992 - 1993, cả nước có tới hơn chục ngàn khu khai phát với đủ mọi dáng vẻ, quy hoạch chiếm 15.000 km² đất đai tương đương với tổng diện tích các khu nội thành đô thị trong cả nước nhưng chỉ 2% trong số đó thực sự có hiệu quả sử dụng, số còn lại đều ở vào trạng thái bỏ không. Các khu khai phát này bị bỏ không trong một thời gian dài, thiếu sự quản lý hữu hiệu, lại phá hoại nghiêm trọng thảm thực vật, làm thất thoát số lượng lớn tài nguyên nước và đất đai.

2- Cung cầu mất cân đối về tổng lượng và cơ cấu, khiến cho một số lượng lớn nhà thương phẩm bị bỏ không

Con số này vẫn tiếp tục tăng cao, đạt tới 90 triệu m² vào năm 2000 và hiện nay vẫn có xu thế gia tăng. Cục diện này có nghĩa là một số lượng lớn tiền vốn bị ứ đọng

tại các nhà bỏ không không thể thu hồi được, tình hình kinh doanh của nhiều công ty phát triển nhà đất bị ảnh hưởng, chất lượng tín dụng ngân hàng bị uy hiếp nghiêm trọng. Có 2 nguyên nhân chủ yếu dẫn tới cục diện này:

a. Về tổng lượng, cung lớn hơn cầu

Do ảnh hưởng xấu của sốt nhà đất năm 1992 - 1993, các công ty phát triển nhà muốn thu lợi nhuận cao, đã đua nhau đầu tư, có một bộ phận đầu tư một cách mù quáng. Sau một thời gian ngắn hoặc dài, gần đây những đầu tư này lần lượt được chuyển hóa thành nguồn cung cấp nhà trong thực tế, thêm nữa, tỷ lệ giữa giá nhà và thu nhập quá lớn (tỷ lệ này của Trung Quốc là 10 - 15, cao hơn rất nhiều so với mức tiêu chuẩn 3 - 6 được thế giới công nhận, khoảng tự do biến đổi và tính đàn hồi của giá cả nhà đất không lớn, lưu thông tiền tệ nhà ở trì trệ v.v... đã dẫn đến hiện tượng nhà thương phẩm bỏ không biểu lộ nguồn cung có mức tăng khá lớn.

b. Về cơ cấu, cung cầu mất cân đối

Tỷ lệ lợi nhuận phát triển nhà đất cao cấp lớn hơn hẳn so với phát triển nhà ở thông thường, do đó không chỉ các công ty phát triển ham muốn phát triển nhà đất cao cấp mà ngay cả các cơ quan lưu thông tiền tệ cũng có phương hướng cho vay nghiêng hẳn về loại nhà này, còn nhà nước lại thiếu không gian và thời gian điều tiết mạnh mẽ. Kết quả là trong phát triển nhà đất đô thị đã xuất hiện quá nhiều siêu thị lớn, nhà văn phòng cao cấp, khách sạn cao cấp, nhà thương nghiệp giải trí, còn tỷ trọng nhà ở dân dụng lại rất nhỏ; trong phát triển nhà ở, có quá nhiều biệt thự, quá ít nhà ở thông thường. Thế là một mặt nhiều cư dân vẫn chưa được giải quyết vấn đề nhà ở. Hiện nay, cả nước còn 3,25 triệu hộ gia đình có diện tích cư trú bình quân đầu người dưới 4m², con số này vẫn tiếp tục gia tăng với tốc độ 400 nghìn hộ mỗi năm; khoảng 33,40 triệu m² nhà ở có nguy cơ sụp đổ, cần được thay thế. Đồng thời, mặt khác lại ứ đọng một số lượng lớn nhà thương phẩm.

3- Số lượng lớn hành vi ngắn hạn trong phát triển nhà đất đã phá hoại nghiêm trọng môi trường sinh thái

Đặc điểm lớn nhất của ngành nhà đất Trung Quốc là các doanh nghiệp phát triển nhà đất có số lượng nhiều, nhưng quy mô nhỏ. Năm 1999, Trung Quốc có 25.762 doanh nghiệp phát triển nhà đất, nhưng tài sản cố định bình quân của họ lại không quá 50 triệu NDT. Ngành nhà đất là ngành có đầu tư cao, rủi ro cao. Quy mô doanh nghiệp quá nhỏ chẳng những thiếu tiền vốn và kỹ thuật cần thiết để xây dựng các công trình có hiệu quả cao về mặt bảo vệ môi trường và tiết kiệm tài nguyên, mà về mặt quan niệm và trình độ quản lý còn thường hạn chế ở thỏa mãn lợi ích trước mắt. Phương thức kinh doanh này ắt sẽ dẫn tới nhiều hành vi ngắn hạn gây lãnh phí tài nguyên và ô nhiễm môi trường. Biểu hiện cụ thể thành: bố trí một cách mù quáng nhiều khu khai phá khiến cho rừng và đất nông nghiệp bị chặt phá và chiếm dụng nghiêm trọng, thậm chí một số công ty phát triển nhà đất còn coi thường quy hoạch đô thị, tùy tiện chặt rừng phá cây, giảm bớt đất phủ xanh công cộng, phá hoại cảnh quan nhân văn, xây dựng trái phép. Về ứng dụng vật liệu xây dựng, trang trí, một số công ty phát triển nhà đất thường áp dụng các biện pháp như sử dụng vật liệu kém chất lượng, tiêu hao nhiều năng lượng, bớt xén nguyên vật liệu v.v... để hạ thấp giá thành. Kết quả là sau khi xây dựng nhiều khu khai phá, chất lượng không khí của các khu rừng này kém, hàm lượng chất độc hại vượt quá tiêu chuẩn cho phép, chất lượng xây dựng, diện tích đất phủ xanh công

cộng, tỷ lệ xử lý rác và nước thải đều không đạt tiêu chuẩn, môi trường sinh thái bị phá hoại.

4- Thiết kế, bố cục nhà không hợp lý, hàm lượng khoa học kỹ thuật thấp, gây lãng phí và phá hoại tài nguyên

Bấy lâu nay, Trung Quốc thường quan tâm không đầy đủ tới nhân tố "phát triển" trong thiết kế nhà, khiến cho thiết kế ngoại hình của nhà tại nhiều tiểu khu nhà ở tồn tại phổ biến các hiện tượng như mặt bằng đơn nhất, nhà thấp hình vuông, nhà hình tấm dài v.v... Mô thức xây dựng thiếu cá tính này không những đi ngược lại tính đa dạng mỗi nơi một vẻ của các khu vực của Trung Quốc mà còn khó làm cho phù hợp với điều kiện địa phương, bố trí hợp lý hài hòa với bối cảnh đô thị, kết quả là làm lãng phí và phá hoại tài nguyên tự nhiên địa phương. Còn về thiết kế nội thất, nếu không mù quáng chạy theo diện tích lớn, xem nhẹ chất lượng và công năng thì là thiết kế có nhiều thiếu sót, bố cục không thỏa đáng, sử dụng bất tiện, khiến cho công năng cư trú và nhu cầu thực tế tách rời nhau nghiêm trọng, gây ra lãng phí diện tích. Ngoài ra, nhà cửa có hàm lượng khoa học kỹ thuật thấp thể hiện: Một là, ở mặt sử dụng vật liệu xây dựng, phần lớn các vật liệu này được lấy trực tiếp từ môi trường tự nhiên (như gỗ, gạch v.v...); Hai là, thiết kế kết cấu không hợp lý, cần nhiều vật liệu, chất lượng không cao, công nghệ thấp. Như vậy, chẳng những lãng phí tài nguyên mà còn tồn tại ẩn họa về an toàn chất lượng.

II- Dòng suy nghĩ cơ bản về phát triển bền vững ngành nhà đất

Phát triển ngành nhà đất phải dựa vào và tôn trọng tình hình đất nước. Trung Quốc là một nước đông dân, trình độ sức sản xuất còn thấp, tài nguyên đất đai thiếu, nếu phát triển không phù hợp với tình hình đất nước thì sẽ đi ngược lại yêu cầu cơ bản của phát triển bền vững. Xét các vấn đề xuất hiện trong thời gian phát triển ngành nhà đất Trung Quốc, công tác phát triển nhà đất ở mức độ nhất định đã xa rời phương hướng cơ bản của phát triển bền vững. Để đưa ngành nhà đất vào quỹ đạo phát triển bền vững, xin đưa ra mấy kiến nghị sau:

1- Quy phạm mối quan hệ giữa quản lý đất đai và quản lý quy hoạch, nâng cao tính khoa học của quy hoạch đô thị

Cải cách chế độ quản lý đất đai đô thị hiện nay, đặc biệt chú trọng cải cách chế độ cấp phát hành chính về sử dụng đất đai đô thị, giới hạn chặt chẽ phạm vi đất cấp phát, từng bước nâng cao tỷ lệ bán đấu giá đất đai. Đồng thời, nhanh chóng lập quy hoạch hệ thống đô thị. Sau đó, lập quy hoạch đô thị dưới sự khống chế của quy hoạch hệ thống đô thị. Quy hoạch đô thị phải phù hợp với quy hoạch tổng thể sử dụng đất đai, quy mô đất xây dựng đô thị không được vượt quá quy định của quy hoạch tổng thể sử dụng đất đai. Không phê chuẩn cấp đất cho các dự án không phù hợp với quy hoạch tổng thể, không cho phép xây dựng nếu đất đai chưa qua quy hoạch thiết kế, phải dỡ bỏ và uốn nắn những trường hợp chiếm đất, xây dựng không theo quy hoạch, phải nghiêm cấm buôn bán quyền sử dụng đất.

2- Áp dụng các biện pháp hữu hiệu, ra sức đẩy mạnh tiêu thụ số nhà thương phẩm bị bỏ không

Trước hết, cần phải đi sâu cải cách chế độ nhà ở đô thị, nhanh chóng thực hiện phương án tiền tệ hóa phân phối nhà ở, thực hiện toàn diện các chính sách tiền tệ hóa phân phối nhà ở, bảo đảm kịp thời tiền vốn trợ cấp giúp nhân dân mua nhà. Thứ hai,

điều chỉnh hệ thống cấu thành giá nhà đất, xóa bỏ những khoản thu phí không hợp lý, từng bước thiết lập hệ thống giá nhà đất phù hợp với thể chế kinh tế thị trường, thu hẹp khoảng cách chênh lệch giữa giá nhà đất và thu nhập của cư dân. Thứ ba, khuyến khích sáng tạo ra các loại lưu thông tiền tệ nhà đất hữu ích, khiến cho phương hướng cho vay vốn của các cơ quan lưu thông tiền tệ chuyển từ chỗ đơn thuần giúp doanh nghiệp phát triển tới chỗ giúp tiêu dùng nhà ở và giúp xây dựng nhà ở, nâng cao năng lực mua nhà của cư dân. Thứ tư, thúc đẩy dịch vụ trung gian nhà đất phát triển lành mạnh, tích cực thực hiện xã hội hóa, chuyên nghiệp hóa, doanh nghiệp hóa và kinh doanh hóa thể chế quản lý tiểu khu nhà ở, để cho cư dân an tâm, vui lòng mua nhà, xóa bỏ mọi lo lắng về sau.

3- Điều chỉnh cơ cấu sản phẩm nhà đất, không để lại xuất hiện nhà ở thương phẩm bị bỏ không

Theo điều tra của Bộ Xây dựng Trung Quốc, ở Quảng Châu, Bắc Kinh và Thượng Hải, đại đa số những người mua nhà thương phẩm mới năm 2000 là người đã mua nhà từ 2 lần trở lên, còn vấn đề đại đa số những hộ gia đình không có nhà ở lại chưa được giải quyết. Đồng thời, số nhà ở bị bỏ không vẫn tiếp tục gia tăng. Có thể thấy rằng muốn cải thiện được vấn đề nhà ở cho tầng lớp có thu nhập thấp và vừa, muốn ngăn chặn nhà ở thương phẩm bỏ không lại xuất hiện, phải điều chỉnh cơ cấu sản phẩm nhà đất hiện nay. Một là, điều chỉnh cơ cấu nhà ở và công trình không phải nhà ở. Căn cứ vào tình hình thực tế của các địa khu và thành phố, khi lập kế hoạch phát triển nhà thương phẩm, cần phải dự báo chính xác nhu cầu thị trường, qua đó khống chế tỷ lệ các công trình không phải nhà ở, ngăn ngừa ứ đọng mới. Hai là, điều chỉnh cơ cấu các loại hình nhà ở khác nhau. Cần phải giải quyết trọng điểm vấn đề cung ứng nhà thích hợp về kinh tế. Ở các địa khu hiện nay có tỷ lệ tương đối cao giữa giá nhà và thu nhập, đối với việc giải quyết năng lực mua nhà cho một số lượng lớn những người có thu nhập vừa và thấp, nhà ở thích hợp về kinh tế có tác dụng quan trọng không thể thay thế đối với việc bình ổn giá nhà, phòng ngừa xuất hiện đợt sốt nhà đất mới, loại nhà này cũng có tác dụng quan trọng. Vì vậy, trong điều chỉnh cơ cấu sản phẩm, các nơi cần phải căn cứ vào tình hình tỷ lệ giữa giá nhà và thu nhập, quan tâm tới mối quan hệ giữa nhà ở thích hợp với kinh tế, nhà ở thương phẩm và nhà ở cho thuê với giá rẻ, xác định một tỷ lệ hợp lý, khiến cho những người có thu nhập thấp và vừa muốn mua nhà có nguồn nhà ổn định.

4- Coi trọng bảo vệ môi trường, giữ gìn cân bằng sinh thái

Bố cục quy hoạch, xây dựng và quản lý khu nhà ở đều cần phải có khái niệm vượt trước hiện tại về bảo vệ môi trường, trên cơ sở lợi dụng đầy đủ tài nguyên và địa mạo tự nhiên, tạo ra không gian và môi trường cư trú thoải mái, trong đó con người hoà hợp hữu cơ với thiên nhiên. Trước hết, ở mặt chọn địa điểm xây dựng dự án phát triển nhà đất, cần cố gắng chiếm ít hoặc không chiếm đất nông nghiệp, đất trồng rừng sinh thái, không gây ảnh hưởng tới phong cảnh danh thắng, cảnh quan nhân văn, nên xây dựng phát triển nhiều ở nơi đất hoang, đất bỏ hoang. Thứ hai, cần phải thiết lập chế độ bảo đảm chất lượng xây dựng nhà đất có quy phạm, thông qua cơ chế ràng buộc của thị trường tiêu dùng để ngăn chặn sử dụng vật liệu độc hại hoặc kém chất lượng. Thứ ba, ra sức đẩy mạnh công tác tiết kiệm năng lượng ở công trình nhà đất. Dưới tiền đề đảm bảo chất lượng công năng công trình xây dựng, áp dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng và biện pháp quản lý hữu hiệu, hạ thấp đáng kể mức tiêu hao năng lượng của công trình xây dựng, đạt được mục tiêu vừa cư trú thoải mái, vừa tiết kiệm năng lượng,

cải thiện môi trường. Thứ tư, từng bước hình thành dải phủ xanh và vùng phủ xanh có quy mô nhất định trong quy hoạch đô thị, nâng cao chất lượng phủ xanh và trình độ công viên cây xanh đô thị, tạo nên hệ thống phủ xanh đô thị hợp lý. Cải thiện tình hình cung cấp nước, giao thông đô thị, nâng cao tỷ lệ xử lý không độc hại nước thải và rác sinh hoạt đô thị, tăng cường xử lý và thu hồi tái sử dụng chất thải rắn, cải thiện về cơ bản môi trường khu cư trú.

5- Nâng cao trình độ thiết kế nhà cửa, tăng thêm hàm lượng công nghệ cao mới

Lãnh thổ Trung Quốc rộng bao la, địa mạo địa hình, đặc trưng khí hậu, vị trí giữa các khu vực hết sức khác nhau. Vì vậy, thiết kế và bố cục nhà cửa phải dựa vào đặc điểm của từng nơi, từng khu vực, phải lợi dụng hợp lý nguồn tài nguyên tự nhiên của địa phương, nâng cao trình độ thiết kế bắt đầu từ không gian, sinh thái, thị giác, nhân văn, văn hóa, trí năng, quản lý v.v..., từ các mặt như bố cục tổng thể, bố trí mặt bằng, thiết bị xây dựng, tiết kiệm năng lượng và tạo hình v.v... Tạo lập quan niệm thiết kế "lấy con người làm gốc", quan tâm tới việc theo đuổi cá tính của mọi người đối với nhà cửa đồng thời với việc bảo đảm nguyên tắc và tính khoa học của thiết kế, xây dựng ý thức thiết kế đi trước thời đại một cách vừa phải, khiến dòng suy nghĩ thiết kế nhà cửa theo kịp bước tiến của thời đại. Thúc đẩy tiến trình tiêu chuẩn hóa, xêri hóa kỹ thuật mới, vật liệu mới và công nghệ mới. Về thiết kế nhà cửa, cần phải lựa chọn các loại mô thức thiết kế mới, đẩy mạnh ứng dụng và phát triển rộng sản phẩm mới, nhằm nâng cao đáng kể hàm lượng khoa học công nghệ của nhà ở, từ đó khiến cho ngành nhà đất đi theo con đường phát triển bền vững.

Phần 2

NGHIỆP VỤ MÔI GIỚI NHÀ ĐẤT TRUNG QUỐC CẦN ĐƯỢC QUY PHẠM

Mấy năm gần đây, do nhu cầu thuê và mua nhà ngày càng gia tăng, các công ty môi giới nhà đất xuất hiện nhanh như măng mọc sau mưa xuân, tràn ngập phố to ngõ hẻm trong thành phố với tốc độ đáng kinh ngạc. Nhưng số lượng công ty môi giới gia tăng không hề có nghĩa là thị trường môi giới đã có hướng hoàn thiện. Vì pháp quy hữu quan của Trung Quốc hiện nay lạc hậu, pháp luật giám sát không mạnh. Đồng thời với nghiệp vụ môi giới phát triển, các hành vi phi pháp cũng lợi dụng sơ hở lộng hành, thỉnh thoảng lại xuất hiện hiện tượng lừa đảo, khiến cho thị trường môi giới nảy sinh nguy cơ mất lòng tin chưa từng thấy. Công ty môi giới nhà đất có tác dụng không thể thay thế trong môi giới thông tin, làm sống động thị trường cho thuê và bán nhà. Vì vậy, Trung Quốc cần phải làm trong sạch thị trường môi giới tốt xấu lẫn lộn hiện nay, nhanh chóng hoàn thiện pháp luật, pháp quy nhằm quy phạm hóa hoạt động kinh doanh trên thị trường này. Sau đây là những phân tích về các tệ hại tồn tại của thị trường này từ các mặt lý luận và thực tiễn.

I. Quy định định tính của công ty môi giới nhà đất tương đối mơ hồ

1. Hành vi môi giới trong cho thuê và bán nhà của là hành vi đại lý trung gian hay là nhận uỷ thác

Theo các quy định hữu quan của "Quy định chung Luật dân sự" và "Luật hợp đồng", hành vi đại lý là người đại lý thực hiện hành vi pháp luật dân sự trong quyền hạn đại lý với danh nghĩa của người được đại lý, người được đại lý chịu trách nhiệm dân sự đối với hành vi đại lý của người đại lý; hành vi nhận uỷ thác có nghĩa là người nhận uỷ thác với danh nghĩa của mình tiến hành hoạt động mua bán cho người uỷ thác, người uỷ thác trả thù lao cho người nhận uỷ thác; hành vi trung gian có nghĩa là người trung gian báo cho người uỷ thác biết có cơ hội ký hợp đồng hoặc cung cấp cho họ dịch vụ môi giới ký hợp đồng, người uỷ thác trả thù lao cho người trung gian. Vậy hành vi môi giới trong bán và cho thuê nhà thuộc về loại hành vi nào? Để tiện phân biệt vai trò, người ta gọi đương sự yêu cầu người môi giới cung cấp thông tin là người uỷ thác, gọi người cung cấp thông tin môi giới là người thứ ba. Đối chiếu với hoạt động thực tiễn, không khó nhận thấy quá trình thao tác của công ty môi giới. Mô thức thao tác của công ty môi giới chủ yếu là cung cấp thông tin cho người uỷ thác và lấy tiền hoa hồng. Họ không hoàn thành một cách độc lập bất kỳ một hành vi pháp luật nào, cũng không tham gia vào giao dịch, lại càng không tham gia giao dịch với danh nghĩa của mình, mà chỉ cung cấp thông tin cho người uỷ thác hoặc thúc đẩy người uỷ thác tiếp xúc, đàm phán, giao dịch thành công với người thứ ba. Qua đó có thể thấy rằng hành vi môi giới không phải là hành vi đại lý, cũng không phải là hành vi nhận uỷ thác, nó chỉ có thể là hành vi trung gian. Vì vậy, hợp đồng của công ty môi giới ký với người uỷ thác chỉ có thể được quy phạm bởi hợp đồng trung gian. Quan tâm đến nhà đất, chứng khoán v.v... là lĩnh vực thương nghiệp chuyên nghiệp hoá cao độ, từ xưa mọi người gọi hành vi trung gian nhà đất là mách mối nhà đất để phân biệt rõ. Để giới hạn, điều 2 "Quy định quản lý dịch vụ môi giới nhà đất đô thị" (dưới đây gọi tắt là "Quy định quản lý") đã trình bày một cách tương ứng, gọi hoạt động cung cấp thông tin nhà đất và kinh doanh nghiệp vụ đại lý trung gian cho người uỷ thác là hành vi môi giới.

Đáng chú ý là quy định này lại không xác định rõ ràng hợp đồng môi giới nhà đất chịu sự ràng buộc của loại hợp đồng nào. Thật đáng tiếc.

2. Môi giới nhà đất là hành vi trung gian, đó là trung gian báo tin hay là trung gian môi giới?

Công ty môi giới mua bán cho thuê nhà đất thu tiền hoa hồng thông qua dịch vụ cung cấp thông tin cho người uỷ thác. Vậy họ thu tiền hoa hồng như thế nào? Thu từ một phía người uỷ thác hay đồng thời thu từ người uỷ thác và người thứ ba? Để giải quyết vấn đề này, cần phải xác định rõ hành vi môi giới là loại hình hành vi trung gian nào? Thông thường, người ta chia hành vi trung gian ra làm 2 loại: trung gian báo tin và trung gian môi giới. Trung gian báo tin tức là mách cho biết có cơ hội ký hợp đồng, mang lại cho người uỷ thác những cơ hội thương nghiệp để họ lựa chọn. Sau khi người trung gian cung cấp cho người uỷ thác những thông tin về người thứ ba riêng biệt nào đó, người uỷ thác bắt đầu đàm phán, thương lượng với người thứ ba, còn có thể đạt được hợp đồng hay không là việc của người uỷ thác. Nếu người trung gian tham gia vào thương lượng, đàm phán thì họ trở thành trung gian môi giới. Trong trung gian môi giới, người uỷ thác và người thứ ba thường chia nhau chịu tiền hoa hồng, còn trong trung gian báo tin, chỉ một bên người uỷ thác chịu tiền hoa hồng. Theo quy định của điều 6 "Thông tri của Uỷ ban Kế hoạch Nhà nước và Bộ Xây dựng về việc thu tiền dịch vụ môi giới nhà đất" ban hành năm 1995 thì tiền môi giới nhà đất do cơ quan môi giới thu của người uỷ thác. Nhưng "Quy định quản lý dịch vụ môi giới nhà đất đô thị ban hành năm 1996 lại chưa đề cập đến phương pháp trả tiền hoa hồng, cũng chưa xác định rõ việc trả tiền hoa hồng được phân bổ giữa người uỷ thác và người thứ ba ra sao. Do các phương pháp hữu quan chưa phối hợp chặt chẽ với nhau, những kẽ hở trong pháp quy tạo điều kiện cho hành vi trái phép lợi dụng. Hiện nay, một số công ty môi giới thu phí không theo quy phạm, có khoản thu do người uỷ thác trả, có khoản thu do người uỷ thác và người thứ ba cùng chịu như nhau, thậm chí còn có hiện tượng thu trùng lặp. Chỗ trống và sự không rõ ràng của việc ban hành luật khiến cho người tiêu dùng cảm thấy không có chỗ dựa về pháp luật khi khiếu kiện. Về vấn đề này, vì môi giới nhà đất được quy phạm bởi hợp đồng trung gian, cho nên theo những quy định hữu quan của hợp đồng trung gian, nếu hợp đồng giữa người uỷ thác và người thứ ba được ký kết nhờ vào dịch vụ môi giới của người trung gian thì đương sự của hợp đồng này và người trung gian cùng chịu đều chi phí. Nếu người trung gian thúc đẩy thành công hợp đồng được ký kết thì người trung gian phải chịu chi phí cho hoạt động trung gian. Nếu người trung gian chưa thúc đẩy thành công ký kết hợp đồng thì không được đòi trả thù lao nhưng có thể đòi người uỷ thác phải trả những chi phí cần thiết cho hoạt động trung gian. Theo quy định này, có thể thấy rằng, luật quy định về vấn đề thu phí trong hợp đồng trung gian chỉ đề cập tới trường hợp trung gian môi giới, chứ không quy định về trung gian báo tin. Nguồn thu nhập để sinh tồn của công ty môi giới là những thông tin do người thứ ba cung cấp, nếu yêu cầu người thứ ba phải chịu một nửa số tiền hoa hồng thì khó tránh khỏi người này chống lại. Hơn nữa, đa số mọi người đã khá quen với việc các công ty môi giới khác như công ty giới thiệu việc làm, công ty môi giới hôn nhân v.v... chỉ thu phí từ một bên đương sự. Vì vậy, để đơn giản hoá hành vi môi giới, để tiện quản lý và khiến cho việc phân bổ tiền hoa hồng ngày càng hợp lý, cần phải xếp hành vi môi giới nhà đất vào loại trung gian báo tin, quy định công ty môi giới chỉ tiến hành nghiệp vụ báo tin và chỉ thu tiền hoa hồng từ người uỷ thác.

II- Chưa quy phạm hoá chế độ chứng nhận tư cách nhân viên dịch vụ môi giới

Vì ngành nhà đất là ngành có tính chuyên nghiệp rất cao, nên Trung Quốc luôn luôn áp dụng chế độ đăng ký và chế độ chứng nhận tư cách nghiêm ngặt đối với các nhân viên môi giới nhà đất. Điều 8 "Quy định quản lý" quy định, nhân viên môi giới nhà đất phải thi, đăng ký và được cấp "Giấy chứng nhận tư cách người môi giới nhà đất". Nếu chưa được cấp giấy, họ không được tiến hành nghiệp vụ môi giới nhà đất. "Quy định tạm thời về chế độ tư cách nghề nghiệp của nhân viên môi giới nhà đất" quy định. Nhà nước thực hiện chế độ tư cách nghề nghiệp đối với nhân viên môi giới nhà đất, đưa chế độ này vào quy tắc thống nhất các chế độ tư cách nhân viên kỹ thuật chuyên nghiệp trong cả nước. Thời gian có hiệu lực của đăng ký tư cách chấp hành nghiệp vụ môi giới nhà đất thường là 3 năm. Trong 3 tháng trước khi đăng ký hết hiệu lực, người có giấy chứng nhận tư cách phải tới cơ quan quản lý đăng ký cũ làm lại thủ tục đăng ký. Ở mặt chế độ quản lý tư cách người môi giới, pháp luật cũng quy định khá nghiêm, nhưng trong thực tế lại có ít người tuân thủ quy định này. Một số nhân viên không có giấy chứng nhận, nắm vững tri thức chuyên nghiệp nhưng lại không được huấn luyện chuyên môn. Một số khác về cơ bản không có tri thức về nhà đất. Một số dùng cách lừa dối như mượn, thuê hoặc mua giấy chứng nhận tư cách để khi kiểm tra tránh khỏi sự trừng phạt của pháp luật. Một số không có đạo đức nghề nghiệp, lừa gạt khách hàng bằng các biện pháp không chính đáng. Thậm chí có một số còn cuồn tiền đặt cọc của người uỷ thác rồi bỏ trốn. Những nhân viên không có giấy chứng nhận không thể đem lại dịch vụ chuyên nghiệp làm cho rủi ro giao dịch và giá thành giao dịch của người uỷ thác tăng lên rất cao, đồng thời cũng ảnh hưởng nghiêm trọng tới hình tượng của cơ quan môi giới.

Pháp quy Trung Quốc tuy cũng có quy định xử phạt những hành vi trái phép nói trên nhưng chủ yếu là truy cứu trách nhiệm cá nhân như ra lệnh đình chỉ dịch vụ môi giới nhà đất, tịch thu thu nhập trái phép, thu hồi và huỷ bỏ giấy chứng nhận, phạt tiền v.v... Pháp quy không quy định mức và tỷ lệ phạt tiền, không có bất kỳ một sự ràng buộc nào đối với công ty môi giới, sức đe dọa không mạnh. Còn trong thực tế, công ty môi giới phải có trách nhiệm đối với các hiện tượng không có giấy chứng nhận tư cách này, nhưng họ không những không kiểm tra chặt chẽ khi tuyển nhân viên, mà ngay cả khi phát hiện ra không có giấy chứng nhận họ cũng không kịp thời ngăn chặn. Thậm chí, có một số công ty còn cố ý tuyển những người không có giấy chứng nhận xúi giục, dung túng họ thao tác cụ thể. Để trừng phạt những công ty phi pháp này, pháp quy phải tăng cường biện pháp chế tài tương ứng như thu hồi và huỷ bỏ giấy phép doanh nghiệp khi phát hiện công ty môi giới bao che những nhân viên không có giấy chứng nhận có tính chất tội tệ. Đồng thời, cần phải bồi dưỡng nhân tài có trình độ học vấn cao, tinh thông tri thức chuyên nghiệp, nhanh chóng bổ sung cho các vùng của thị trường môi giới, tăng thêm mức độ an toàn trong giao dịch mua bán, cho thuê nhà cửa.

III- Việc thành lập công ty môi giới chưa được giám sát quản lý chặt chẽ

Theo Điều 12 "Quy định quản lý", việc thành lập công ty môi giới nhà đất phải có đủ những điều kiện sau: Một, có tên và bộ máy tổ chức của mình; hai, có địa điểm cung cấp dịch vụ cố định; ba, có một số lượng theo quy định về tài sản và kinh phí; bốn, có một số lượng theo quy định của nhân viên môi giới nhà đất v.v... Nhưng trong thực tế, một số công ty "môi giới ngầm" về căn bản không có đủ những điều kiện do

pháp luật quy định. Họ hoặc không có giấy chứng nhận tư cách, hoặc không có văn phòng làm việc, hoặc tự thành lập chi nhánh, hoặc không có đủ số nhân viên môi giới nhà đất theo quy định của pháp luật v.v... Họ thành lập doanh nghiệp với giá thành rất thấp, một số công ty môi giới nhỏ chỉ gồm một căn phòng, một chiếc bàn và một máy điện thoại. Những công ty môi giới kém chất lượng này tồn tại, làm rối loạn nghiêm trọng thị trường môi giới, bất lợi cho công tác giám sát quản lý.

"Môi giới ngầm" tồn tại phổ biến chứng tỏ rằng hiện nay Trung Quốc thiếu cơ chế quản lý giám sát hữu hiệu đối với việc thành lập công ty môi giới nhà đất. Điều 13 "Quy định quản lý" quy định rõ, trong vòng 1 tháng sau khi nhận được giấy phép kinh doanh, cơ quan dịch vụ môi giới nhà đất phải tới lập hồ sơ ở cơ quan quản lý nhà đất thuộc chính quyền nhân dân trên cấp huyện nơi cơ quan đăng ký. Điều này chứng minh rằng Trung Quốc áp dụng cơ chế hai tầng giám sát đối với việc thành lập công ty môi giới nhà đất. Nhưng điều thiếu sót là cơ cấu hai tầng này giám sát không đủ mạnh, thường khiến cho quy định pháp luật bị vô hiệu hoá. Về việc xử phạt những công ty môi giới không đủ điều kiện, "Quy định quản lý" quy định, đối với người chưa được chứng nhận tư cách môi giới nhà đất mà tự tiện hành nghề môi giới nhà đất, tịch thu thu nhập phi pháp và có thể phạt tiền, nhưng các điều khoản phạt lại không nêu ra trường hợp cụ thể, tính thao tác không mạnh. Cũng vì được ban hành tương đối sớm, "Luật quản lý nhà đất đô thị" đã trở thành lạc hậu, nó chỉ quy định về xử phạt những doanh nghiệp tự ý hành nghề môi giới nhà đất khi chưa có giấy phép kinh doanh, như vậy quy định chưa toàn diện được.

Ngoài ra, "Quy định quản lý" cũng quy định không rõ ràng về số lượng nhân viên môi giới, cụm từ "số lượng quy định" chưa cụ thể, khó thực hiện. Để cụ thể hoá số lượng nhân viên môi giới, có thể căn cứ vào những quy định hữu quan về nghiệp vụ tư vấn nhà đất, quy định số nhân viên có trình độ chuyên nghiệp nhà đất và các ngành hữu quan từ trung cấp trở lên, có chức danh kỹ thuật chuyên nghiệp từ sơ cấp trở lên phải chiếm trên 50% tổng số nhân viên.

IV- Vài kiến nghị giải quyết vấn đề

1. Áp dụng biện pháp "năm thông báo, hai mẫu, một báo cáo"

Đứng trước những tệ hại còn tồn tại của công ty môi giới nhà đất, mới đây, các chuyên gia hữu quan thành phố Thượng Hải đưa ra biện pháp "năm thông báo, hai mẫu, một báo cáo" đáng được làm theo, nội dung của nó bao gồm: các doanh nghiệp môi giới nhà đất phải thông báo rõ phạm vi kinh doanh của tổ chức môi giới, họ tên, số hiệu giấy chứng nhận và giấy phép của nhân viên hành nghề môi giới, thành tích thật sự của nhân viên môi giới, nội dung và mức tiền hoa hồng của dịch vụ trung gian hoặc đại lý, số điện thoại để người tiêu dùng tiện khiếu nại; đưa ra văn bản hợp đồng mẫu của doanh nghiệp môi giới nhà đất, và bảng mẫu tình hình mua bán và cho thuê nhà. Đồng thời, còn yêu cầu doanh nghiệp môi giới nhà đất phải bảo quản tốt tài liệu môi giới, phải báo cáo định kỳ lên cơ quan quản lý hành chính công thương của địa phương về thành tích môi giới và nghiệp vụ đã hoàn thành.

Sau khi những biện pháp này được kiện toàn, thông tin được công khai hoá, người tiêu dùng có thể tự phán đoán dựa vào những dự án được cơ quan liên quan yêu cầu công khai, họ ắt sẽ cảnh giác với các cơ quan môi giới và nhân viên môi giới và nhân viên môi giới không đủ điều kiện, tránh khỏi những phiền hà không cần thiết, tăng thêm độ an toàn của giao dịch.

2. Công ty môi giới nhà đất phải phát triển theo hướng chuyên nghiệp hoá và mạng hoá

Cùng với nghiệp vụ môi giới phát triển, có quy mô to lớn, nên những công ty môi giới quy mô nhỏ, nhân viên không thuần nhất, kinh doanh hỗn loạn sẽ mất dần sức cạnh tranh, còn thị trường môi giới cũng sẽ có xu hướng chuyên nghiệp hoá, thương hiệu hoá. Có hai con đường cụ thể: đưa lên mạng thông tin miễn phí về dịch vụ mua bán và cho thuê nhà, và lập "ngân hàng" nhà cửa, thực hiện quản lý thống nhất.

(1) Đưa lên mạng thông tin miễn phí về dịch vụ mua bán và cho thuê nhà:

Ở thời đại mạng hiện nay, một số công ty môi giới nhà đất đã bắt đầu lợi dụng mạng để công bố thông tin nguồn nhà. Tuy vậy, do lợi nhuận thúc đẩy, những công ty môi giới này thường chỉ thông qua mạng để thu hút khách hàng, mở rộng nguồn khách hàng, họ không miễn phí cho dịch vụ thông tin về trao đổi, mua bán và cho thuê nhà, mọi người vẫn phải tới công ty môi giới thì mới có thể có được thông tin cụ thể. Cùng với kỹ thuật mạng ngày càng hoàn thiện và mọi người sẽ dần dần thân thuộc với mạng, mạng hoàn toàn có thể cung cấp dịch vụ miễn phí thay cho công ty môi giới nhà đất. Nhằm đảm bảo cho giao dịch được an toàn, cần phải lập mạng của chính quyền, do cơ quan quản lý nhà đất chủ trì. Như vậy, có thể kiểm soát chặt chẽ thông tin nhà đất thật hay giả, giám sát việc nộp thuế. Người tiêu dùng cũng hoàn toàn có thể thông qua mạng so sánh các khu nhà ở, đặt hàng hoặc đặt cọc tiền trên mạng. Mạng thông tin miễn phí về dịch vụ mua bán cho thuê nhà xuất hiện sẽ đem lại quan niệm hoàn toàn mới cho giao dịch nhà cửa.

(2) "Ngân hàng" nhà đất

Ta có thể gửi tiền vào ngân hàng, vậy ta có thể gửi nhà cửa vào "ngân hàng" để "ngân hàng" giúp tìm người thuê nhà, thu tiền thuê nhà, khiến nó không ngừng tăng thêm giá trị hay không? Người cần thuê nhà có thể vào "ngân hàng", lựa chọn một căn nhà ưng ý hay không? Điều khẳng định là: Hoàn toàn có thể! Hai năm gần đây, một hiện tượng mới đã xuất hiện ở thị trường môi giới nhà đất Bắc Kinh, Thượng Hải, từ đó nhân rộng ra các nơi trong cả nước và được đánh giá cao. Đó là "ngân hàng nhà cửa". Nhà đã được gửi vào "ngân hàng", việc quản lý và cho thuê nhà đều do ngân hàng toàn quyền xử lý. Khi gửi nhà vào "ngân hàng", chủ nhà nhận được một thẻ tài khoản do "ngân hàng" cấp, "ngân hàng" trực tiếp chuyển tiền thuê nhà vào tài khoản của người chủ. Mô thức thao tác này của "ngân hàng" nhà cửa hoàn toàn có thể tránh được những tệ hại tồn tại của công ty môi giới hiện nay, bảo đảm tính chân thực trong thông tin của công ty môi giới, tăng cường độ an toàn trong giao dịch, hơn nữa loại cơ quan này rất dễ quản lý. Không bao lâu nữa, "ngân hàng nhà cửa này" sẽ trở thành mô thức quản lý thống nhất các công ty môi giới nhà đất.

Phần 3

DAO ĐỘNG CHU KỲ CỦA THỊ TRƯỜNG NHÀ ĐẤT VÀ ĐỐI SÁCH CỦA CÁC DOANH NGHIỆP NHÀ ĐẤT TRUNG QUỐC

I- Phân tích chứng minh thực tế dao động chu kỳ của thị trường nhà đất Trung Quốc mười mấy năm nay

Gần đây, ở Trung Quốc ngày càng có nhiều bài viết nghiên cứu dao động chu kỳ của thị trường nhà đất, cách lựa chọn chỉ tiêu dao động chu kỳ mỗi bài một khác. Nhưng do thị trường nhà đất Trung Quốc phát triển chưa lâu, số liệu thống kê không đầy đủ, hiện nay khó tìm thấy hệ thống chỉ tiêu có khoa học duy nhất được mọi người công nhận. Để nghiên cứu đặc trưng dao động chu kỳ của thị trường nhà đất, bài viết này chọn diện tích tiêu thụ nhà thương phẩm và tỷ lệ tăng của nó trong mười mấy năm qua (từ năm 1987 tới nay) (xem bảng 1) làm chỉ tiêu đánh giá dao động chu kỳ của thị trường nhà đất để tiến hành phân tích.

Năm	Diện tích tiêu thụ nhà thương phẩm của cả nước (triệu m ²)	Tỷ lệ tăng diện tích tiêu thụ nhà thương phẩm của cả nước (đơn vị %), năm trước = 100
1987	26,972	
1988	29,273	8,53
1989	28,554	-2,46
1990	28,715	0,56
1991	30,255	5,36
1992	42,889	41,76
1993	66,879	55,94
1994	72,304	8,11
1995	79,059	9,34
1996	79,004	-0,07
1997	90,102	14,05
1998	121,853	35,24
1999	145,565	19,46
2000	186,371	28,03
2001	207,792	11,49
2002	249,693	20,16

Bảng 1: Diện tích tiêu thụ nhà thương phẩm và tỷ lệ tăng

Lấy diện tích tiêu thụ nhà thương phẩm và tỷ lệ tăng của nó làm chỉ tiêu, người ta tìm ra chu kỳ chuẩn của chu kỳ nhà đất Trung Quốc mười mấy năm qua. Trước năm 1989, thị trường nhà đất có xu thế đi xuống. Từ năm 1989 tới năm 1996, thị trường nhà đất trải qua một chu kỳ hoàn chỉnh, chu kỳ từ điểm cực tiểu tới điểm cực tiểu kia là 7 năm. Điểm cực đại của giai đoạn này xuất hiện vào năm 1993. Từ năm 1996, thị trường nhà đất lại có chuyển biến tốt, năm 1998 đạt tới điểm cực đại. Theo phương pháp tính toán từ điểm cực đại tới điểm cực đại kia, thời gian chu kỳ từ năm 1993 tới năm 1998 là 5 năm. Từ năm 1998 thị trường nhà đất lại đi xuống, nhưng vẫn dao động ở mức cao, tỷ lệ tăng mỗi năm đều trên 10%. Điều này chứng tỏ từ năm 1998 tới nay, cùng với cải cách chế độ nhà ở ngày càng sâu, thị trường nhà đất xuất hiện cực diện cung ứng và tiêu dùng đều thịnh vượng, thị trường nhà đất Trung Quốc lại bước vào một thời kỳ phát triển nhanh chóng nữa. Suy cho cùng, thị trường nhà đất Trung Quốc phát triển khá muộn, lịch sử rất ngắn, bằng những số liệu lịch sử hữu hạn, rất khó phán đoán liệu xu thế thị trường từ nay về sau có tiếp tục xu thế trước đây hay không. Nhưng qua phân tích bước đầu, trên đây có thể thấy thị trường nhà đất Trung Quốc hoàn toàn không phát triển thuận buồm xuôi gió mà tồn tại dao động chu kỳ.

II- Phân tích đối sách của doanh nghiệp phát triển nhà đất

Dao động chu kỳ của thị trường nhà đất không đáng sợ, điều mấu chốt là phải nắm vững tính quy luật của nó, kịp thời đưa ra đối sách. Các doanh nghiệp nhà đất phải cảnh giác cao độ đối với sự phát triển theo chu kỳ của ngành nhà đất. Những giai đoạn khác nhau trong phát triển chu kỳ của ngành nhà đất có thể khiến cho các dự án phát triển có tỷ lệ lợi nhuận khác nhau. Vì vậy, doanh nghiệp nhà đất cần phải áp dụng các sách lược khác nhau đối với các giai đoạn chu kỳ khác nhau.

1. Doanh nghiệp phát triển nhà đất cần phải nghiêm túc nghiên cứu chu kỳ của thị trường, đề ra một cách đúng đắn mục tiêu phát triển của doanh nghiệp

Doanh nghiệp phát triển nhà đất cần phải lấy quy luật dao động chu kỳ trong phát triển thị trường nhà đất làm điểm xuất phát chỉ đạo chiến lược phát triển doanh nghiệp, chỉ đạo một cách hợp lý mục tiêu kinh doanh ngắn hạn, trung hạn và dài hạn của doanh nghiệp thông qua việc nghiên cứu nghiêm túc các khả năng có lúc đắt khách, lúc ế ẩm, các giai đoạn cực đại, cực tiểu của phát triển chu kỳ, và các bước ngoặt thăng, giáng của cung cầu trên thị trường. Trong đó, lựa chọn địa điểm dự án mới, phải chú ý nghiên cứu tính khả thi của dự án, quyết định thận trọng. Phương án hành động cụ thể thoảng nhưng không bỏ sót. Đặc biệt, phải có kế hoạch chi tiết ở mặt tiền vốn và tiêu thụ. Về các bước thao tác cụ thể, phải lượng sức mà tiến hành, thực sự cầu thị, không được nóng vội mà mạo hiểm. Về biện pháp, phải chắc chắn, tránh phát triển khác thường, cố gắng không bị thất bại trong cạnh tranh.

2. Xử lý đúng đắn mối quan hệ giữa quy mô đầu tư, cơ cấu đầu tư và nhu cầu hữu hiệu của thị trường nhà đất

Về đầu tư và phát triển nhà đất có những đặc điểm như vị trí cố định, quy mô lớn, rủi ro cao v.v..., yêu cầu các công ty phát triển nhà đất ở giai đoạn đầu phải đi sâu điều tra, phân tích thị trường, nắm vững toàn diện các nhân tố ảnh hưởng tới thị trường khu vực đó như mức độ phát triển kinh tế xã hội, tình hình công trình kết cấu hạ tầng, bố cục các ngành sản xuất, mức thu nhập của cư dân v.v..., cơ cấu nhu cầu thị trường, nhu cầu hữu hiệu, nguồn nhu cầu và người có nhu cầu của thị trường nhà đất khu vực đó, tình hình cụ thể của các dự án mang tính cạnh tranh trong khu vực. Trên cơ sở đó,

đánh giá tình hình tài chính hoặc phân tích đầu tư của dự án, xác định mục tiêu lợi nhuận của đầu tư, tìm kiếm các mục tiêu thực hiện, định vị chính xác thị trường.

3. Ở những giai đoạn chu kỳ khác nhau của thị trường nhà đất, doanh nghiệp nhà đất phải áp dụng những sách lược khác nhau

a. Ở đầu giai đoạn khuếch trương nhà đất, cần phải tập trung tinh lực, tăng thêm lượng đầu tư, ra sức đưa nhà ra bán trước khi điểm cực đại tới. Khi nhà đất ở vào giai đoạn khuếch trương - đặc biệt là khi dự đoán có thể đã tiếp cận điểm cực đại, giá nhà đất không ngừng tăng lên, số lượng hợp đồng đã ký ngày càng lớn, doanh nghiệp phát triển nhà đất phải kịp thời đổi lấy tiền mặt, không thể theo đuổi tăng trưởng quá mức. Tuy khi điểm cực đại tới, lợi nhuận lớn nhất, nhưng khó nắm được. Khi đó, tích cực thu hồi tiền vốn, chờ thời cơ phát triển. Ở đầu giai đoạn thu hẹp nhà đất, cần giảm bớt số lượng khoản vay nhằm hạ thấp rủi ro do tiền vốn ứ đọng. Đồng thời, cần hạ thấp thích đáng giá bán ra, kịp thời thu hồi tiền vốn, quay vòng vốn nhanh, ra sức hạ thấp tổn thất do nhà đất bị ứ đọng ở điểm cực tiểu gây ra. Khi thị trường nhà đất tiếp cận điểm cực tiểu cuối giai đoạn thu hẹp, giá nhà đất không ngừng tụt xuống, lượng giao dịch nhà đất giảm bớt, mức giao dịch giảm xuống tới mức thấp nhất, lúc đó cần lợi dụng số tiền đã có, trong thời gian trước và sau điểm cực tiểu, kịp thời mua đất đai để dự trữ, tuyển dụng nhân tài quản lý và kỹ thuật chuyên nghiệp, chi phí khá thấp, chuẩn bị tốt cho cao trào mới.

b. Trong trường hợp môi trường thị trường bất lợi, cần áp dụng sách lược ứng biến chuyển bất lợi thành có lợi. Thị trường thu hẹp, cạnh tranh gay gắt, nhà thương phẩm ứ đọng, lợi nhuận thấp... là những vấn đề mà nhiều doanh nghiệp nhà đất vấp phải khi ngành mình kém phát triển. Đó là thời cơ có lợi nhất để sáp nhập và mở rộng doanh nghiệp với giá thành thấp. Khi các doanh nghiệp khác cùng ngành cắt giảm dự toán quảng cáo, cần phải kiên trì đầu tư quảng cáo, khiến cho mình trở hết tài năng trong cạnh tranh gay gắt về thương hiệu. Chuẩn bị nhân tài một cách có kế hoạch, có sách lược, tăng cường sức sáng tạo của bản thân doanh nghiệp để vượt qua thời kỳ bất lợi, tạo ra nguồn động lực cho doanh nghiệp phát triển bền vững. Trong thời kỳ bất lợi đó, nhiệm vụ kinh doanh quan trọng hàng đầu của doanh nghiệp nhà đất là nghiên cứu thị trường và chính sách kinh tế vĩ mô.

III- Kết luận và kiến nghị

Qua phân tích trên, có thể rút ra kết luận sau:

1- Từ khi mở cửa cải cách tới nay, ngành nhà đất Trung Quốc đã có một quá trình tăng trưởng từ bước đầu mạnh nha tới phát triển lớn mạnh. Nhưng đó không phải là quá trình tăng trưởng ổn định, mà là một quá trình tăng trưởng dao động, thể hiện rõ đặc điểm tăng trưởng dao động có chu kỳ, mỗi chu kỳ thường dài khoảng 4-6 năm.

2- Từ năm 1998 tới nay, doanh nghiệp nhà đất Trung Quốc đã bước vào thời kỳ cao trào phát triển mới. Điều này chủ yếu do chính sách và môi trường kinh tế đặc thù của Trung Quốc quyết định. Một mặt, doanh nghiệp phát triển nhà đất phải nghiêm túc nghiên cứu kinh tế vĩ mô và nhu cầu thị trường, tránh tiến hành đồng loạt dẫn tới hiện tượng kinh tế bong bóng nhà đất. Mặt khác, doanh nghiệp nhà đất cũng cần phải tạo dựng lòng tin, cùng với chính quyền gây dựng thị trường nhà đất có quy phạm khiến cho thị trường nhà đất Trung Quốc phát triển ổn định và liên tục.

3- Doanh nghiệp phát triển nhà đất cần phải tuân theo xu thế lớn: phát triển có tính chu kỳ, phải đề ra mục tiêu phát triển doanh nghiệp một cách chính xác, mạnh dạn đầu tư ở đầu thời kỳ phát triển, nhanh chóng tiêu thụ ở giữa thời kỳ phát triển, cuối thời kỳ phát triển phải hết sức thận trọng, tránh tổn thất. Cố gắng vận hành chu kỳ ngược, ở thời kỳ điểm cực tiểu, bắt đầu triển khai dự án, bán sản phẩm trong thời kỳ cao trào phát triển. Nếu lúc bán theo kịp được nhu cầu thị trường thì doanh nghiệp có thể thu được lợi nhuận. Điều mấu chốt là có thể nhận thức và phán đoán chính xác quy luật phát triển có tính chu kỳ của nhà đất hay không.

Phần 4

HIỆN TƯỢNG KINH TẾ BONG BÓNG VÀ NGÀNH NHÀ ĐẤT

I- Tại sao hiện tượng kinh tế bong bóng nảy sinh?

Từ bong bóng hoặc kinh tế bong bóng là bắt nguồn từ giới kinh tế học phương Tây. Giải thích nghĩa đơn giản là sự tăng trưởng quá mức của tiền vốn giả. Giải thích cụ thể là thông qua các hoạt động "cuồng nhiệt" trong nền kinh tế thị trường, khiến cho giá một hàng hoá nào đó, của một tài sản nào đó hoặc giá cổ phiếu của một công ty nào đó tăng mạnh, gấp một số lần giá trị của nó. Giá cao được hình thành do tăng mạnh một số lần này không thể duy trì được lâu, cuối cùng sẽ bị tan vỡ như bong bóng. Đó chính là hiện tượng kinh tế bong bóng. Trong đó, nếu khá điển hình thì gọi là sự kiện kinh tế bong bóng.

Về nguyên nhân nảy sinh ra hiện tượng kinh tế bong bóng, chuyên gia của nhiều nước phương Tây đều giải thích rằng: "kinh tế bong bóng là sự đầu cơ quá mức của bất kỳ hình thức nào", có chuyên gia cho rằng cách giải thích này đã nắm được bản chất của vấn đề. Ở Trung Quốc, khi thảo luận về việc có nên cho phép đầu cơ nhà đất hay không, có chuyên gia đề xuất chủ trương nên cho phép đầu cơ hợp lý nhưng phản đối đầu cơ quá mức. Các chuyên gia này đã viện dẫn những hiện tượng kinh tế bong bóng và sự kiện kinh tế bong bóng nổi tiếng trong lịch sử do đầu cơ quá mức gây ra. Những chuyên gia khác không đồng ý như vậy, cho rằng tất nhiên đầu cơ quá mức là nguyên nhân chủ yếu sinh ra hiện tượng kinh tế bong bóng, nhưng nó không phải là nguyên nhân duy nhất. Những sự kiện kinh tế bong bóng đã xuất hiện trên thế giới từ lâu, ví dụ sự kiện cuồng nhiệt trồng hoa tulip, có nguyên nhân là nâng vọt vật giá (bao gồm cả tuyên truyền lừa gạt), hoặc sự kiện kinh tế bong bóng Nam Hải với nguyên nhân tung tin vọt và nâng vật giá. Nguyên nhân chủ yếu của hai sự kiện kinh tế bong bóng nói trên là do các hành vi không hợp lý, phi pháp, ta không nên quy kết tất cả cho đầu cơ quá mức. Tóm lại, nội dung vận động của nền kinh tế hàng hoá hết sức phức tạp và nhiều biến động, có nhiều nguyên nhân dẫn tới hiện tượng kinh tế bong bóng. Thật là không đủ toàn diện và thoả đáng nếu quy tất cả vào nguyên nhân chủ yếu là đầu cơ quá mức.

Trong nền kinh tế thị trường của các nước phát triển phương Tây, thị trường nhà đất và thị trường cổ phiếu là thị trường diễn ra đầu cơ nhiều nhất, giá cả cũng dao động nhiều nhất, thường thay đổi lên xuống rất nhanh. Vì vậy, người ta gọi thị trường nhà đất và thị trường cổ phiếu là khu vực hay sinh ra hiện tượng kinh tế bong bóng, nói chính xác hơn, là khu vực hay sinh ra hiện tượng kinh tế bong bóng thông thường vì những sự kiện kinh tế bong bóng điển hình trên thị trường nhà đất và thị trường cổ phiếu xảy ra không nhiều.

II- Các chuyên gia nhìn nhận hiện tượng kinh tế bong bóng như thế nào

Trong nửa cuối thập kỷ 90 thế kỷ 20, một số chuyên gia Trung Quốc đã bổ sung nội dung mới cho định nghĩa kinh tế bong bóng. Có người cho rằng việc bất chấp khả năng và nhu cầu trong phát triển kinh tế, mù quáng sản xuất và đầu tư quá mức, dẫn tới ứ đọng một số lượng lớn sản phẩm hoặc công trình xây dựng cũng là một hiện tượng kinh tế bong bóng. Ví dụ, trong đợt sốt nhà đất năm 1992 - 1993, có thành phố phát

triển nhà đất một cách mù quáng vượt quá năng lực của nền kinh tế và nhu cầu thị trường, khiến cho một số lượng lớn đất đai, nhà cửa bị bỏ không và hàng loạt công trình dở dang. Vài năm sau, khi phân tích những ứ đọng này, một số chuyên gia cho rằng đó là hiện tượng kinh tế bong bóng. Trong các báo cáo phát triển kinh tế quốc dân mấy năm gần đây, Trung Quốc đã nêu rõ, Trung Quốc cần phát triển kinh tế một cách chắc chắn, cần gạt bỏ những phần giả tạo, phù phiếm. Có người còn nêu ra, phải đặc biệt phòng ngừa hiện tượng kinh tế bong bóng xuất hiện ở ngành nhà đất. Những nội dung mới bổ sung nói trên chủ yếu đã không còn là nội dung hiện tượng kinh tế bong bóng do "tăng giá một cách điên cuồng" như các nước phương Tây thường nói, mà là ứ đọng nhiều do đầu tư và sản xuất tăng vượt quá khả năng và nhu cầu, bao gồm cả việc du nhập và du nhập trùng lặp "rác Tây" mà không thể đưa vào sản xuất và sử dụng bình thường v.v... Những giải thích mới đó bổ sung cho định nghĩa về hiện tượng kinh tế bong bóng trong phạm vi Trung Quốc. Điều đáng được nêu ra là gần đây mọi người thường căn cứ vào những nội dung mới bổ sung này để bàn về hiện tượng kinh tế bong bóng trong lĩnh vực nhà đất.

Có hai ý kiến trái ngược nhau về những nội dung bổ sung nói trên:

Ý kiến thứ nhất cho rằng, cho đến nay, thế giới chưa có định nghĩa thống nhất và kinh điển về hiện tượng kinh tế bong bóng. Cuốn "đại từ điển kinh tế học Palgrave" nổi tiếng của phương Tây nói rõ: "Giới lý luận chưa đạt tới định nghĩa nhất trí về trạng thái kinh tế bong bóng". Như vậy, tất nhiên các chuyên gia Trung Quốc có quyền đưa ra kiến nghị thêm nội dung. Có chuyên gia còn nói cụ thể hơn, ứ đọng do đầu tư quá mức hoặc sản xuất quá mức, cuối cùng cần phải xử lý làm "vật phế thải". Điều này rất giống như bong bóng cuối cùng phải tan vỡ. Có thể bổ sung những nội dung này dựa vào định nghĩa hiện tượng kinh tế bong bóng. Đặc biệt là mấy năm nay, những nội dung mới bổ sung này đã được sử dụng tương đối phổ biến ở Trung Quốc, chứng tỏ rằng nó có tính hợp lý nhất định và cơ sở quân chúng lưu hành ở Trung Quốc.

Ý kiến thứ hai cho rằng từ bong bóng và kinh tế bong bóng đã được sử dụng phổ biến hơn 300 năm nay ở các nước phương Tây tuy chưa có định nghĩa nhất trí về những trường hợp nào thì mới gọi là "trạng thái bong bóng". Ví dụ, mọi người đều công nhận gọi hiện tượng vật giá tăng vọt lên mấy chục lần là sự kiện kinh tế bong bóng điển hình, nhưng chưa có ý kiến nhất trí về việc có thể gọi hiện tượng vật giá tăng lên mấy lần là sự kiện kinh tế bong bóng hay không. Nhưng đã sớm có sự giải thích thông tục có tính ước định tương đối phổ biến về hiện tượng kinh tế bong bóng. Vì vậy, không nên bổ sung nội dung mới cho giải thích nghĩa hiện tượng kinh tế bong bóng. Đặc biệt là một số nội dung mới được chuyên gia bổ sung vốn đã có sẵn những từ chuyên môn rõ ràng dễ hiểu như "quy mô đầu tư quá lớn", "phát triển quá nóng", "sản xuất quá thừa" v.v..., hơn nữa "ứ đọng số lượng lớn" và "giá cả tăng vọt" vốn mâu thuẫn với nhau. Cố gượng ép đưa những nội dung này vào từ "kinh tế bong bóng" dễ gây ra sự lẫn lộn không rõ ràng. Nội dung bổ sung đưa một số hiện tượng kinh tế vào phạm trù kinh tế bong bóng cũng không chính xác. Ví dụ, thống kê cuối năm của thành phố nọ có 1 triệu m² nhà ở này cần phải thuộc về phạm trù "kinh tế bong bóng". Nhưng trong thực tế 1 triệu m² nhà ở này vẫn là một tài sản vật chất tồn tại thực sự. Trừ một số rất ít có thể bị "đập đi xây lại", phần lớn chúng có thể được tiêu thụ sau vài năm hoặc một thời gian hơi dài chứ không tan vỡ như bong bóng. Vì vậy, dùng từ "kinh tế bong bóng" để hình dung số nhà ở ứ đọng là không thoả đáng. Có chuyên gia còn chủ trương

"thay đổi căn bản" giải thích nghĩa về hiện tượng kinh tế bong bóng. Hai loại ý kiến trên, có thể có 3 khả năng phát triển sau:

1- Cùng tồn tại lâu dài. Nước ngoài sử dụng giải thích nghĩa truyền thống của họ, một số chuyên gia Trung Quốc tiếp tục sử dụng giải thích nghĩa đã bổ sung nội dung (tới nay vẫn còn một số chuyên gia không công nhận và không sử dụng giải thích nghĩa bổ sung). Đó là tình hình thực tế, dự tính nó sẽ tồn tại trong thời gian khá dài.

2- Thống nhất trên cơ sở giải thích nghĩa của Trung Quốc. Qua một thời gian dài, Trung Quốc kiên trì sử dụng giải thích nghĩa bổ sung, không ngừng hoàn thiện và quy phạm. Hơn nữa, nhờ giao lưu quốc tế rộng rãi, giải thích nghĩa bổ sung này cuối cùng sẽ được các nước khác chấp nhận.

3- Thống nhất trên cơ sở giải thích nghĩa truyền thống. Có nghĩa là có thể quốc tế không chấp nhận giải thích nghĩa bổ sung của Trung Quốc, Trung Quốc cũng từ bỏ giải thích nghĩa bổ sung, lại quay về giải thích nghĩa truyền thống.

III- Bàn về kinh tế bong bóng nhà đất trở thành đề tài hấp dẫn như thế nào?

Ngành nhà đất là ngành sản xuất quan trọng trong nền kinh tế quốc dân, tỷ trọng giá trị gia tăng của nó trong GDP, tỷ trọng mức đầu tư của nó trong đầu tư tài sản cố định xã hội, tác dụng lôi kéo của sự phát triển ngành nhà đất đối với nền kinh tế quốc dân khi nó có vấn đề đều khá nổi bật. Chính phủ và các nhà hoạt động xã hội nhiều nước trên thế giới hết sức quan tâm tới ngành nhà đất cũng là điều bình thường.

Trong cuộc khủng hoảng tài chính Châu Á 1997, Thái Lan là nước chịu "tai họa" khá nghiêm trọng, xuất hiện cục diện nhiều nhà đất không thể bán được. Khoản vốn vay tín dụng nhà đất Thái Lan khi đó chiếm hơn 40% tổng mức tín dụng ngân hàng. Nhà đất không bán được, không trả nổi vốn vay, khiến cho tổn hại tài chính càng nặng thêm. Một chuyên gia Trung Quốc cho rằng ngành nhà đất Thái Lan "thủ phạm chính" của khủng hoảng tài chính, ông còn đố hỏi nguyên nhân khủng hoảng cái mũ kinh tế bong bóng theo sự giải thích mới của một số chuyên gia lúc đó cho rằng phát triển quá nóng là kinh tế bong bóng. Từ đó, một số chuyên gia đã đánh đồng việc phòng ngừa phát triển nhà đất quá nóng với việc phòng ngừa nhà đất xuất hiện kinh tế bong bóng, dễ dàng quy kết mọi vấn đề phát sinh trong lĩnh vực nhà đất vào hiện tượng kinh tế bong bóng.

Tóm lại:

1. Ngành nhà đất có địa vị và vai trò quan trọng trong nền kinh tế quốc dân làm cho mọi người coi trọng nó.

2. Những bài học về tổn hại khá lớn mà ngành nhà đất trong và ngoài nước mang lại khi kinh tế tiêu điều hoặc khủng hoảng tài chính khiến cho mọi người phải không yên tâm về nó

3. Thời gian gần đây, sự phát triển quá nhanh của một thành phố nào đó, trong khoảng thời gian nào đó, của những chỉ tiêu nào đó đã làm xuất hiện triệu chứng "phát triển quá nóng", tạo cơ sở cho mọi người bàn luận về hiện tượng kinh tế bong bóng.

4. Vì cho đến nay, chưa có ý kiến thống nhất về giải thích nghĩa kinh tế bong bóng và việc có nên đánh đồng sự phát triển quá nóng với kinh tế bong bóng hay không nên người ta có thể tùy ý thoải mái sử dụng không có gì hạn chế thuật ngữ "hiện tượng kinh tế bong bóng", vừa làm cho không ai có thể dứt khoát bác bỏ, lại vừa

tỏ ra rất mới mẻ và thời thượng. Thế là kinh tế bong bóng nhà đất trở thành đề tài thảo luận hấp dẫn hiện nay.

IV. Phân tích liệu có xuất hiện kinh tế bong bóng trong ngành nhà đất Trung Quốc hay không?

1. Xác định tính chất việc Ngành nhà đất Trung Quốc phát triển "quá nóng" vào đầu thập kỷ 90 thế kỷ 20

Đầu tư nhà đất năm 1992 và năm 1993 đều tăng lên gấp đôi so với năm trước. Giá nhà đất bình quân hai năm đó bình quân tăng 50%, cá biệt giá nhà đất ở một thành phố ven biển tăng lên gấp đôi. Xét về mức độ gia tăng giá nhà đất, chỉ là có thành phố sinh ra một số hiện tượng bong bóng bình thường. Vì chỉ có một số ít thành phố sinh ra ứ đọng khá nhiều nhà đất, hơn nữa khi đó mọi người còn chưa bàn nhiều về ứ đọng có phải là hiện tượng bong bóng hay không, cho nên lúc đó chỉ căn cứ vào đầu tư tăng gấp đôi trong hai năm liên tục mà xác định tính chất là phát triển quá nóng. Bây giờ nghiên cứu lại thấy vẫn là sự đánh giá đúng đắn.

2. Phân tích mức độ tăng giá nhà đất trong mấy năm gần đây:

Trong bốn năm từ năm 1998 tới năm 2001, mức độ tăng giá nhà thương phẩm của Trung Quốc so với năm trước lần lượt là 3,29%; 0,48%; 2,88% và 2,76%. Nếu đánh giá theo giải thích nghĩa truyền thống của các nước phương Tây cho rằng hiện tượng kinh tế bong bóng là vật giá tăng vọt thì nhìn chung thị trường nhà đất Trung Quốc mấy năm đó không xảy ra hiện tượng kinh tế bong bóng bào. Tuy vậy, trong 4 năm đó, có thành phố hoặc khu, huyện trực thuộc trong một thời gian nào đó giá nhà cũng tăng mạnh. Ví dụ, giá nhà ở vùng ngoại ô của một thành phố đầu năm 2002 tăng 46,9% có thể coi nó là hiện tượng kinh tế bong bóng bình thường. Hiện tượng bong bóng bình thường có tính cục bộ đó thường có thể nảy sinh trong nền kinh tế thị trường. Nhưng các thành phố phát sinh ra vấn đề phải hết sức quan tâm và kịp thời áp dụng biện pháp giải quyết thích đáng.

3. Phân tích tốc độ phát triển xây dựng nhà thương phẩm mấy năm gần đây

Từ năm 1998 tới năm 2001, vốn đầu tư, diện tích hoàn thành và diện tích tiêu thụ nhà thương phẩm Trung Quốc lần lượt tăng bình quân hàng năm 20,6%; 19,35% và 22,5%. Nhiều chuyên gia trong ngành gọi đó là tăng trưởng cao liên tục hoặc cho rằng đã có độ nóng phát triển nhất định.

Vì ở Trung Quốc quỹ nhà đất còn ít, cơ sở vật chất non yếu nên nhiều cán bộ đưa ra chủ trương ngành nhà đất phải giữ tốc độ khá nhanh và thích đáng hoặc có độ nóng phát triển thích đáng. Thực tế chứng minh rằng nhà đất tăng trưởng cao liên tục khá nóng trong mấy năm qua có tác dụng thúc đẩy quan trọng đối với việc xây dựng nhanh chóng nhà ở, cải thiện điều kiện cư trú của nhân dân, mở rộng nhu cầu trong nước, lôi kéo kinh tế quốc dân phát triển. Có thể nói rằng chỉ cần sự quá nóng không nảy sinh tính phá hoại thì cần phải hoan nghênh sự phát triển với độ nóng bình thường.

Đồng thời, cũng cần phải tỉnh táo nhìn nhận rằng, tăng trưởng cao liên tục trong nhiều năm cũng khiến cho một số người bị mê muội đầu óc, do vậy tiềm ẩn rủi ro về phát triển quá nóng. Năm 2002, một số địa phương và thành phố đã xuất hiện những vấn đề như mức đầu tư tăng quá lớn, cung ứng đất đai quá mức, cửa hàng mở ra quá lớn, giá nhà tăng khá nhanh và nhà thương phẩm bỏ không tăng nhiều. Đối với những vấn đề nêu trên, nhiều người trong ngành chỉ gọi đó là những triệu chứng của phát triển

quá nóng và nhắc nhở mọi người coi phòng ngừa quá nóng là nhiệm vụ lâu dài. Đương nhiên, cũng có người cho rằng, đã đến "bờ vực của kinh tế bong bóng rồi".

4. Còn nhiều điều chưa rõ trong phân tích hiện tượng kinh tế bong bóng nhà đất hiện nay

Một số chuyên gia Trung Quốc bổ sung nội dung cho giải thích nghĩa hiện tượng kinh tế bong bóng khiến cho giới phân tích hiện tượng kinh tế bong bóng nhà đất tăng thêm khó khăn. Để chứng minh có hiện tượng kinh tế bong bóng, họ thường phải đưa ra ba số liệu: (1) Giá nhà tăng lên hàng năm, cá biệt có năm có thành phố tăng hơn 10%; (2) Nhà đất phát triển mạnh trong một thời gian dài, mức độ tăng trưởng bình quân hàng năm khoảng 20%, ở một số thành phố có thời gian mức độ tăng trưởng này vượt quá 50%; (3) Nhà thương phẩm bị bỏ không gia tăng hàng năm. Ba số liệu này đều đầy đủ, vừa chú ý đến giải thích nghĩa truyền thống, vừa chú ý đến giải thích nghĩa bổ sung, nhưng bên trong lại có một số điều khó nói rõ.

Một, thiếu tiêu chuẩn định tính. Những số liệu nói trên, ví dụ, giá nhà tăng lên quá 10%, mở rộng quy mô xây dựng quá 50% và nhà thương phẩm bỏ không tăng liên nhiều năm có thể nói rõ ràng, có tiềm ẩn rủi ro do phát triển quá nóng nhưng đó vừa không phải là phát triển quá nóng, vừa thiếu một tiêu chuẩn có thể đánh giá xem đã xuất hiện hiện tượng kinh tế bong bóng hay chưa.

Hai, nội dung có mâu thuẫn. Xét dưới góc độ kinh tế học, giá nhà tăng lên hàng năm là biểu hiện của nhu cầu thị trường tăng lên hoặc cung không đủ cầu, còn nhà thương phẩm bị ứ đọng lại là biểu hiện của nhu cầu thị trường không cao và cung lớn hơn cầu. Nếu không giải thích hợp lý hơn về mâu thuẫn này sẽ khiến cho mọi người khó hiểu.

Ba, nội dung chưa quy phạm. Ví dụ, cho tới nay chưa có giới hạn thống nhất của mức báo động về tỷ lệ tăng trưởng đầu tư hàng năm và về tỷ lệ ứ đọng của nhà đất. Năm 1996 có chuyên gia đã nói mức báo động về tỷ lệ ứ đọng nhà ở của nước ngoài là 10% nhưng chưa nói rõ xuất xứ và cách tính toán tỷ lệ ứ đọng, mẫu số của tỷ lệ là tổng lượng nhà ở (bao gồm cả lượng dự trữ) hay là tổng lượng nhà ở mới hoàn thành trong năm. Khác với các nước phương Tây, thống kê của Trung Quốc còn thêm vào tổng lượng nhà ở thương phẩm mới xây, rất nhỏ bé so với tổng lượng nhà ở mới hoàn thành. Nếu lấy tổng lượng nhà ở thương phẩm mới xây làm mẫu số thì sẽ khiến cho tỷ lệ ứ đọng tăng lên nhiều. Khi khảo sát hai nước Anh và Mỹ, tỷ lệ nhà ở bỏ không là tỷ lệ giữa tổng lượng nhà ở (bao gồm cả lượng dự trữ) và lượng nhà ở bỏ không (cũng bao gồm cả lượng dự trữ). Tỷ lệ này của nước Anh và Mỹ đều quá 10%. Các chuyên gia Anh và Mỹ cho rằng tỷ lệ nhà ở bỏ không lớn như thế chứng tỏ nhà ở của hai nước rất đầy đủ, có lợi cho điều tiết khống chế giá nhà và bảo đảm cung cấp, cũng có lợi cho nhân tài lưu động khi phát triển kinh tế và điều chỉnh cơ cấu ngành sản xuất. Mới đây, có bài viết của chuyên gia nêu số liệu chứng tỏ tỷ lệ nhà ở bỏ không của nhiều nước phương Tây đều quá 10%. Do nhà ở dồi dào và các nước phương Tây đã ở vào thời kỳ phát triển nhà ở với tốc độ chậm lại, tỷ trọng nhà ở mới xây hàng năm nhỏ hơn nhiều so với của Trung Quốc. Thường chỉ có vài trăm nghìn m² nhà ở mới xây ở các thành phố lớn và vừa, một vài thành phố lớn chỉ ở thời kỳ cá biệt mới xây hơn 1 triệu m² nhà ở. Nếu tính theo tỷ lệ 10% nhà ở ứ đọng thì chỉ cần xây xong vài chục nghìn hoặc vài trăm nghìn m² là đã vượt mức báo động, con số chẳng lấy gì làm lớn này khó thuyết phục được mọi người. Lại có bài viết nêu ra, tỷ lệ nhà ở bỏ không năm 2001 đã vượt quá 30%, tỷ lệ này cao gấp 3 lần mức báo động thường lệ của quốc tế, xem qua thì thật

là đáng ngại. Thực ra, các nước phương Tây không có chỉ tiêu "nhà thương phẩm mới xây" và "nhà thương phẩm bỏ không" như quy định của Trung Quốc, tỷ lệ bỏ không tính theo hai chỉ tiêu này không thể so sánh với tỷ lệ ứ đọng của các nước phương Tây. Nhưng lại có một số người dùng nó làm cơ sở để chứng minh có hiện tượng kinh tế bong bóng. Đối với việc kết hợp tình hình trong và ngoài nước, những ví dụ trên cho thấy còn nhiều điểm chưa rõ ràng. Muốn kiên trì sử dụng giải thích nghĩa bổ sung mới về hiện tượng kinh tế bong bóng, cần phải làm nhiều việc như hạn chế và quy phạm hoá giải thích nghĩa đó, tìm hiểu tình hình nước ngoài v.v... Những việc này làm không tốt sẽ ảnh hưởng tới việc ứng dụng giải thích nghĩa bổ sung mới, thậm chí còn ảnh hưởng tới sự tồn tại của nó. Hy vọng trong năm tới, các chuyên gia trong ngành sẽ tiếp tục triển khai nghiên cứu, ra sức tìm hiểu tình hình trong ngoài nước và thống nhất nhận thức.

Phần 5

CƠ CHẾ HÌNH THÀNH VÀ BIỆN PHÁP PHÒNG NGỪA HIỆN TƯỢNG KINH TẾ BONG BÓNG NHÀ ĐẤT

I. Hiện tượng kinh tế bong bóng nhà đất và cơ chế hình thành

Theo lý luận cơ bản của kinh tế học, giá của tài sản phụ thuộc vào sự thu lợi của tài sản. Khi giá tài sản tăng lên một cách khác thường, xa rời giá trị thực của tài sản, hiện tượng kinh tế bong bóng sẽ nảy sinh. Hiện tượng kinh tế bong bóng thường bắt đầu bằng thời kỳ phồn vinh và kết thúc bằng thời kỳ khủng hoảng, kết quả là khiến cho giá tài sản bị biến dạng, bố trí nguồn lực sai lệch, gây hại cho hệ thống lưu thông tiền tệ, và khủng hoảng tài chính đã trở thành nỗi lo ám ảnh mọi người.

Nghiên cứu hiện tượng kinh tế bong bóng và khủng hoảng tài chính của các nước trên thế giới, ta có thể phát hiện thấy, cổ phiếu và nhà đất là vật chuyển tải chủ yếu của kinh tế bong bóng, kinh tế quá nóng là môi trường thích hợp cho kinh tế bong bóng nảy sinh, còn việc phát triển tín dụng ngân hàng một cách phi lý tính có tác dụng thúc đẩy mạnh mẽ kinh tế bong bóng. Nguyên nhân chủ yếu quyết định việc nhà đất có thể trở thành vật chuyển tải của kinh tế bong bóng là đặc trưng vật lý, đặc trưng kinh tế và môi trường của thị trường nhà đất. Chúng biểu hiện rõ nét thành:

1- Nguồn tài nguyên khan hiếm, tính đàn hồi cung ứng nhỏ. Ngành nhà đất là ngành đầu tư phát triển và kinh doanh bất động sản. Bất động sản chủ yếu là đất đai và công trình xây dựng trên đất. Mọi người đều biết, đất đai là vật chuyển tải của mọi hoạt động kinh tế. Đặc trưng kinh tế lớn nhất của đất đai là kinh tế khan hiếm, nó là nguồn tài nguyên có hạn, không thể tái sinh. Vì vậy, so với các yếu tố sản xuất khác, đất đai có tính đàn hồi cung ứng nhỏ nhất. Giáo sư Lâm Nghị Phu đã chỉ rõ, trong phát triển kinh tế, cùng với tổng nhu cầu xã hội tăng trưởng, yếu tố nào có tính đàn hồi cung ứng càng nhỏ thì giá cả tăng lên càng nhanh. Tính độc quyền và tính khan hiếm trong cung ứng đất đai, tính đa dạng của nhu cầu đất đai và đầu cơ đất đai ắt sẽ khiến cho giá cả đất đai tăng vọt. Trong một thời gian nhất định, lượng cung ứng đất đai, vị trí địa lý đặc biệt và tính chất của đất đai cũng ảnh hưởng tới giá cả nhà cửa, từ đó khiến cho giá nhà đất xa rời giá trị thực của tài sản, tạo điều kiện cơ sở cho kinh tế bong bóng nảy sinh.

2- Thông tin không đối xứng. Giá cả nhà đất cũng chịu ảnh hưởng của mối quan hệ cung cầu như các loại giá cả khác. Nhưng trong tình hình thông tin không đối xứng, tuyên truyền quá mức (hôm nay tuyên truyền gia nhập WTO, ngày mai tuyên truyền về thành lập khu CBD) thường khiến cho các nhà đầu tư đánh giá quá cao hoặc quá thấp về hiệu quả sau này của tài sản. Khi nhà đầu tư đánh giá quá cao tình hình kinh tế và hiệu quả sẽ có, họ sẽ vay vốn ngân hàng để đầu tư kinh doanh nhà đất, sau đó lại thế chấp nhà đất để vay thêm vốn, mở rộng thêm quy mô đầu tư, sức hấp dẫn của sự giàu có sẽ thu hút ngày càng nhiều nhà đầu tư vào lĩnh vực nhà đất. Nhưng cũng như các thị trường khác, thị trường nhà đất luôn luôn biến đổi, sự biến đổi của các nhân tố động thái, bao gồm các nhân tố tự nhiên (như khu đất, công trình kết cấu hạ tầng, môi trường xung quanh, mức độ ô nhiễm.v.v...), nhân tố kinh tế (tăng trưởng GDP, tăng trưởng thu nhập, mức tiêu dùng, giá nhà cửa), nhân tố xã hội (cách thức cư trú của mọi người : ở một mình, ở chung với bố mẹ, xu thế dân số, quan niệm tiêu dùng, trình độ văn hoá, sở

thích tiêu dùng) nhân tố chính sách (chính sách lãi suất, chính sách thuế, chính sách đất đai) đều dẫn tới sự biến đổi của thị trường nhà đất. Khi thị trường biến đổi, "luật chơi" của các nhà đầu tư cũng thay đổi theo. Nhưng trong trường hợp thông tin không đầy đủ, các nhà đầu tư khó phán đoán chính xác về thị trường đang biến đổi. Thêm vào đó, thời gian xây dựng dài khiến cho cung cấp hữu hiệu của các công ty phát triển nhà đất thường lạc hậu so với nhu cầu thị trường biến đổi, từ đó đẩy nhanh hiện tượng kinh tế bong bóng nảy sinh.

3- Chọn lựa ngược và rủi ro đạo đức : Ngành nhà đất là ngành tập trung nhiều tiền vốn, sự phát triển của ngành này không tách rời sự giúp đỡ của ngành lưu thông tiền tệ. Nhưng trong trường hợp thể chế lưu thông tiền tệ không kiện toàn, thông tin không đối xứng có thể đem đến cho ngân hàng vấn đề chọn lựa theo hướng ngược làm cho một số người vay có tính mạo hiểm mạnh, kém tin cậy, rất dễ gây ra kết quả bất lợi (ngược hướng) lại được vay vốn, từ đó làm cho ngân hàng gặp rủi ro tín dụng. Ngoài ra, thể chế ngân hàng không hoàn thiện, như được sự hậu thuẫn công khai hoặc bí mật của chính quyền, các ngân hàng thương nghiệp của nhà nước mù quáng tôn sùng quan niệm "cây to không thể đổ", mù quáng chạy theo thị phần, quy mô tín dụng, xem nhẹ khâu thẩm tra và điều tra sát sao năng lực hoàn trả của doanh nghiệp hoặc cá nhân vay vốn, đánh giá quá thấp khả năng tiềm tàng của dự án đầu tư. Những rủi ro đạo đức này khi giá nhà đất tăng lên và giá trị vật thế chấp không ngừng nâng cao, người ta khó phát giác được, một số lượng lớn tiền vốn ngân hàng can thiệp vào sẽ thúc đẩy giá tài sản nhanh chóng tăng lên và hiện tượng kinh tế bong bóng nảy sinh. Khi hiện tượng kinh tế bong bóng mất đi, giá trị của vật thế chấp tụt xuống thấp. Như, trong cuộc khủng hoảng tài chính gần đây ở Đông Á , giá trị nhà đất của Hồng Kông, Nhật Bản, Hàn Quốc, Thái Lan, Xinh-ga-po giảm đi 30 - 70%, tạo ra một số lượng lớn khoản vay âm, ngân hàng bán đấu giá vật thế chấp cũng không đủ bù đắp khoản tiền vốn cho vay. Nhiều khoản nợ khó đòi không những đe dọa sự an toàn của hệ thống ngân hàng, mà còn cản trở sự phát triển lành mạnh của toàn bộ nền kinh tế.

4 - Chính quyền can thiệp một cách sai lầm. Vì nhà đất với nhà ở là chính có đặc tính kép của cả vật đầu tư và hàng tiêu dùng nên chính quyền can thiệp vào thị trường nhà đất nhiều hơn các thị trường khác. Ngoài việc dùng quy hoạch đô thị, chính sách đất đai, chính sách lãi suất và chính sách thuế để khuyến khích và chỉ đạo các doanh nghiệp và tư nhân đầu tư, phương thức can thiệp của chính quyền còn bao gồm phương thức chính quyền đầu tư trực tiếp hoặc chuyển khoản.v.v... Nhưng cũng như thị trường không phải là vạn năng, sự can thiệp của chính quyền cũng có hai mặt tích cực và tiêu cực. Vì chính quyền cũng là do con người hợp thành, mà con người theo đuổi lợi ích vật chất là động lực kinh tế xã hội ở đâu cũng có. Nếu họ lợi dụng quyền hạn trong tay để đạt tới mục tiêu chính trị, mục tiêu kinh tế ngắn hạn của mình thì ắt sẽ không tránh khỏi dẫn tới những sai lầm trong can thiệp của chính quyền. Như chạy theo thành tích hành chính mà bất chấp nhu cầu thị trường đầu tư những công trình lớn .v.v.... Điều đáng chú ý hơn là ngành nhà đất có mối quan hệ khăng khít với các ngành sản xuất khác, có nghĩa là nhà đất không những có quy mô đầu tư lớn của mình, mà hiệu ứng thừa số của nó cũng khá lớn. Khi ngành nhà đất phát triển nhanh chóng, nó có thể thúc đẩy các ngành như luyện kim, công nghiệp hoá học, lâm nghiệp, cơ khí, điện dân dụng, công trình kết cấu hạ tầng công cộng, bảo hiểm ngân hàng, trang trí nội thất, quản lý nhà đất, vận tải, ngành dịch vụ.v.v...cùng phát triển. Nhưng khi ngành nhà đất phát triển trái ngược với qui luật giá trị, làm nảy sinh hiện tượng kinh tế bong bóng, hiệu ứng âm của kinh tế bong bóng sụp đổ sẽ gây hại cho các ngành sản xuất khác. Vì

vậy, trong khi thường xuyên gióng chuông báo động ngành nhà đất, tích cực ngăn ngừa đầu cơ quá mức. Như vậy, mới có thể đảm bảo cho ngành nhà đất phát triển lành mạnh, cống hiến khá lớn cho sự tăng trưởng kinh tế quốc dân.

II. Hiện trạng và những vấn đề của ngành nhà đất Trung Quốc.

Mấy năm nay, kinh tế Trung Quốc phát triển, tiến trình đô thị hoá diễn ra nhanh hơn, mức thu nhập của cư dân được nâng cao và chính quyền thực hiện chính sách kích thích nhu cầu trong nước, tất cả những điều này đã tiếp thêm sức sống mới cho ngành nhà đất phát triển. Phân tích chung, ngành nhà đất Trung Quốc vẫn đang khởi sắc tốt đẹp, nhưng cũng vẫn phải coi trọng đầy đủ một số vấn đề mang tính cơ cấu, cục bộ. Phân tích cụ thể như sau:

1- Đầu tư nhà đất tăng trưởng ổn định, điểm nóng khu vực xuất hiện rõ nét.

Lý luận phát triển kinh tế cho chúng ta thấy rằng tích lũy tiền vốn và tăng thêm đầu tư là điều kiện tất yếu của tăng trưởng kinh tế. Nếu không có đầu tư tăng trưởng ổn định thì bất cứ nước nào cũng không thể chuyển từ một nước nông nghiệp thành nước công nghiệp và hiện đại hoá. Đối với Trung Quốc - một nước đang phát triển có dân số tăng trưởng nhanh chóng, điều đặc biệt quan trọng là giữ vững một qui mô đầu tư nhất định. Năm 2001, trong khi nền kinh tế thế giới tụt xuống, nền kinh tế Trung Quốc vẫn giữ được tỷ lệ tăng trưởng 7,3% , trong đó tỷ lệ cống hiến của đầu tư là 3,6% - Cùng với việc điều chỉnh cơ cấu các ngành sản xuất, tỷ trọng của đầu tư nhà đất chiếm trong đầu tư tài sản cố định đã từ 5,6% năm 1990 tăng lên tới 17% năm 2001, tỷ lệ cống hiến của nó trong tăng trưởng kinh tế cũng dần dần tăng lên.

Phân tích rõ từ góc độ tổng lượng, tỷ lệ tăng trưởng đầu tư nhà đất toàn quốc, cơ bản đồng bộ với tăng trưởng của tài sản cố định - Ví dụ, trong thời kỳ 1997 - 2001 , tỷ lệ tăng trưởng đầu tư toàn xã hội lần lượt là 8,6% , 13,9% , 5,1% , và 10,3% , tỷ lệ đầu tư phát triển nhà đất lần lượt là 1,2%, 13,7%, 13,5% và 21,5% nhưng hoàn toàn chưa xuất hiện hiện tượng quá nóng với tỷ lệ tăng trưởng tới 117% và 165% trong năm 1992 và 1993.

Cơ cấu đầu tư phát triển nhà đất về cơ bản là hợp lý, tỷ trọng đầu tư nhà ở năm 2001 trong tổng lượng vẫn giữ được 66%, trong đó nhà ở thông thường chiếm 51%, biệt thự và nhà ở thích hợp về kinh tế lần lượt chiếm 6% và 9% , nhà văn phòng chiếm 12% , cửa hàng chiếm 12%.

Xét về sự phân bố điểm nóng đầu tư nhà đất, chúng phân bố chủ yếu ở ba vùng kinh tế lớn Quảng Châu, Thượng Hải và Bắc Kinh. Xét số liệu thống kê tháng 1- 9 năm 2002 tỷ lệ tăng trưởng của Bắc Kinh, Thượng Hải, Quảng Đông, Triết Giang, Giang Tô và Sơn Đông lần lượt là 29%, 31,4%, 30%, 33,4%, 31,4% và 40,1% . Nói một cách khách quan, những vùng này đầu tư nóng nhà đất cũng có nhân tố hợp lý nhưng cũng có mặt đáng lo ngại. Ba vùng kinh tế lớn nói trên là những khu vực có tăng trưởng kinh tế nhanh nhất của cả nước kinh tế phát triển, mức thu nhập của cư dân nâng cao, tiêu dùng thay đổi nâng cấp, tiền vốn nước ngoài đổ vào và sức lao động dồi dào khiến cho nhu cầu nhà đất tăng lên. Nhưng cũng như các sản phẩm khác, đầu tư nhà đất cần phải có hậu thuẫn là nhu cầu. Đầu tư nhà đất không thể tăng trưởng liên tục nếu không có nhu cầu hữu hiệu. Vậy sự tăng trưởng ổn định đầu tư nhà đất mang tính khu vực của Trung Quốc, phải chăng là dựa vào sự thúc đẩy của nhu cầu.

2 - Tỷ lệ tiêu thụ, tỷ lệ bỏ không, sự phân hoá rõ rệt giữa các khu vực

Mấy năm gần đây, khoản vốn cho vay để mua nhà đất có lãi suất thấp, chính sách miễn giảm thuế ra đời và chế độ hộ tịch được nới lỏng là ba nhân tố chính sách lớn khuyến khích nhân dân mua nhà. Tỷ lệ tiêu thụ nhà thương phẩm và nhà ở thương phẩm năm 2001 (tỷ lệ diện tích tiêu thụ chiếm trong diện tích hoàn thành năm đó) lần lượt là 88,4% và 75% . Trong đó, tỷ lệ tiêu thụ nhà ở thương phẩm đạt mức cao nhất trong lịch sử.

Nhưng đồng thời với việc tỷ lệ tiêu thụ tăng trở lại, tỷ lệ bỏ không cũng tăng lên, đạt tới 120 triệu m² . Trong đó, trên 40 triệu m² bỏ không hơn một năm, chiếm 13,4% diện tích nhà được hoàn thành trong năm, cao hơn 10% so với mức báo động của quốc tế. Tỷ lệ bỏ không thực sự đáng được chúng ta suy ngẫm kỹ. Trước hết, dù là do nguyên nhân nào, tỷ lệ bỏ không tăng lên cũng là một hiện tượng xấu, tỷ lệ bỏ không cao có nghĩa là cung cấp không phù hợp với nhu cầu, chiếm giữ nhiều tiền vốn ngân hàng, từ đó tăng thêm những khoản nợ khó đòi, gây ảnh hưởng tới việc bố trí tối ưu nguồn lực. Thứ hai, bất kỳ một sản phẩm nào trên thị trường cũng cần phải có một lượng tồn kho hợp lý. Nhà đất là một loại hàng hoá lớn có giá trị cao, thời gian tồn kho và tỷ lệ tồn kho hợp lý là bao nhiêu? Lấy nhà ở làm thí dụ, đa số nhà ở trong phát triển nhà đất của Trung Quốc là nhà cao tầng và nhiều tầng. Còn ở nước ngoài đa số là nhà ở một hộ gia đình. Nhà ở có kiểu dáng khác nhau, có trình độ chất lượng chênh lệch nhau rất lớn. Nhà ở một hộ không tồn tại vấn đề này. Do khác nhau về tầng, hướng nhà nên nhà ở cao tầng hoặc rất nhiều tầng rất khó thực hiện có chất lượng như nhau, do đó nảy sinh vấn đề bán chạy hoặc ứ đọng. Chúng ta cần phải thảo luận thêm về câu hỏi hiện có thể so sánh tỷ lệ bỏ không của các loại nhà ở có chất lượng khác nhau đó hay không. Thứ ba, trong một nước, các vùng có thực lực kinh tế khác nhau cũng có năng lực chịu đựng nhà thương phẩm bỏ không rất khác nhau. Sau khủng hoảng tài chính Đông Á năm 1998, diện tích nhà thương phẩm bỏ không của Hải Nam là 4,25 triệu m², gây tổn thất nặng nề cho ngành nhà đất và ngân hàng địa phương. Trong khi đó, diện tích nhà ở bỏ không của Thượng Hải lên tới gần 7 triệu m², chiếm 1/7 của cả nước nhưng Thượng Hải lại chuyển nguy thành yên ra khỏi khủng hoảng. Thứ tư, động cơ miễn giảm thuế. Một đặc điểm lớn của thị trường nhà đất Trung Quốc là bán nhưng chưa giao nhà ngay. Qua đó, nhiều công ty phát triển nhà ở giải quyết vấn đề thiếu tiền vốn vay ngân hàng và tiền vốn tự có, còn việc sang tên quyền tài sản nhà phải đợi sau khi có "Triển lãm nhà" là cơ hội miễn giảm thuế mới làm thủ tục. Điều này cũng khiến cho tỷ lệ bỏ không tăng lên trong thời gian nhất định.

Qua phân tích nói trên, ta thấy tỷ lệ tiêu thụ nhà thương phẩm cả nước đang tăng trưởng ổn định, tình hình chung là lạc quan. Nhưng ta cần phải chú ý những thành phố và khu vực có tỷ lệ tiêu thụ mấy năm nay thấp hơn mức bình quân của cả nước, có diện tích thi công và diện tích mới khởi công khá lớn. Vẫn lấy ba khu vực lớn là điểm nóng đầu tư nhà đất làm ví dụ, từ năm 1998 trước năm 2001, tỷ lệ tiêu thụ nhà thương phẩm Quảng Đông lần lượt là 66%, 69%, 71% và 68%, thấp hơn mức bình quân của cả nước. Trong tình hình tỷ lệ tiêu thụ hạ thấp nhưng diện tích thi công vẫn cao, không hề giảm sút, mọi người không thể yên tâm. Tỷ lệ tiêu thụ của Bắc Kinh cùng kỳ là 49%, 45%, 70% và 71%, cũng thấp hơn mức bình quân của cả nước nhưng có xu thế tăng lên. Còn tỷ lệ tiêu thụ của Thượng Hải là 73%, 90%, 85% và 100%. Cho tới tháng 9 năm 2002, diện tích tiêu thụ nhà thương phẩm của Thượng Hải là 14,01 triệu m², diện tích hoàn thành cùng kỳ là 11,94 triệu m², lượng tiêu thụ lớn hơn diện tích hoàn thành, điều này

có lợi cho việc tiêu thụ nhà thương phẩm bỏ không. Nhưng hiện nay Thượng Hải vẫn còn 7,79 triệu m² nhà thương phẩm bỏ không, trong đó có 4,52 triệu m² là nhà ở thương phẩm.

Tỷ lệ tiêu thụ và tỷ lệ bỏ không là kết quả của hoạt động đầu tư kinh doanh nhà đất thời kỳ trước đó. Vì vậy phải phân tích toàn diện và động thái về mối quan hệ giữa diện tích mới khởi công, diện tích thi công, diện tích hoàn thành và diện tích phá dỡ di dời, chỉ có như vậy mới có thể phán đoán chính xác biến động của tỷ lệ tiêu thụ và tỷ lệ bỏ không.

3- Giá cả ổn định về cơ bản, cơ cấu thay đổi rõ nét. Từ tháng 1 tới tháng 9 năm 2002, giá nhà của một số thành phố lớn và vừa trong cả nước tăng lên khá nhanh, trong đó chỉ số giá tiêu thụ nhà tại Ninh Ba, Nam Xương, Hàng Châu, Thanh Đảo, Thượng Hải và Hạ Môn lần lượt là 119,2; 109,3; 108,4; 108,7; 107,9 và 104,4. Nhưng về cơ bản, xu thế giá cả bình quân chung cả nước ổn định đặc biệt giá nhà ở thương phẩm có liên quan tới dân số tăng lên rất ít, ở các thành phố lớn như Bắc Kinh giá cả lại giảm nhẹ.

Tuy giá cả hạ xuống nhưng đa số nhân dân vẫn không mua được nhà ở phù hợp với khả năng tài chính của mình. Điều này đòi hỏi chúng ta phải phân tích kỹ lưỡng cấu thành của giá bình quân hoặc cơ cấu nhà ở. Số liệu thống kê của chúng ta chỉ có con số bình quân về nhà ở, rất ít có tỷ lệ nhà ở với những mức giá khác nhau hoặc giá của mỗi căn nhà. Ví dụ để cấu tạo khu phố cũ, mấy năm gần đây Bắc Kinh tăng cường phát triển xây dựng nhà ở thích hợp về kinh tế, giá bình quân của nhà ở thích hợp về kinh tế 3040 NDT/m², việc tăng cường cung cấp nhà ở với giá thấp nhất định sẽ kéo giá bình quân xuống thấp. Ngoài ra, do sự kiện Trung Quốc gia nhập WTO, đăng cai Đại hội Olympic, công tác xây dựng đô thị của Bắc Kinh được nhanh chóng triển khai với quy mô lớn, xây dựng nhiều biệt thự, nhà ở cao cấp ở vùng ngoại ô xa. Giá đất vùng này thấp nên giá bình quân của biệt thự là 7.583NDT/m², thấp hơn so với giá 11.605NDT/m² ở vùng ngoại ô gần. Một số lượng lớn nhà ở vùng ngoại thành được tung ra như vậy cũng có tác dụng hạ thấp giá chung của nhà ở.

Bởi vậy, giá nhà chung hợp lý không có nghĩa là cơ cấu cung cấp nhà ở hợp lý, giá đơn vị (NDT/m²) xuống thấp không có nghĩa là mức giá chung của mỗi căn nhà ở hạ thấp. Tuy giá chung của nhà ở thích hợp về kinh tế tại Bắc Kinh được chính quyền khống chế nhưng vì nhà ở thích hợp về kinh tế lại có diện tích xây dựng lớn, tiêu chuẩn xây dựng cao, khiến cho mức giá chung của mỗi căn nhà trở nên quá cao, nhiều công nhân viên chức không mua nổi. Mặt khác, địa điểm của nhà ở giá rẻ lại không được như ý muốn của người tiêu dùng. Công nhân viên chức đi làm bằng xe buýt nên họ muốn mua nhà ở từ vành đai số 4 trở vào, nhưng đa số nhà ở giá rẻ lại nằm ở vành đai số 5 và khu ngoại ô xa. Do đường xe điện ngầm, xe buýt và các công trình kết cấu hạ tầng khác chưa đồng bộ, loại hình nhà ở giá rẻ này không được ai để ý tới cũng không có gì là lạ.

Nói một cách thực sự cấu thị, Bắc Kinh là trung tâm chính trị, kinh tế và văn hoá của cả nước giá nhà nơi đây cao hơn các thành phố khác cũng có lý do hợp lý, trong đó "5 nhiều" là dân số thường trú nhiều, người nước ngoài nhiều, người ngoài tỉnh nhiều, người có thu nhập nhiều, các tập đoàn mua nhiều (chính quyền của tất cả các tỉnh, thành phố đều có văn phòng ở Bắc Kinh. Cho tới nay, nhiều ngành độc quyền vẫn mua nhà cho công nhân viên chức đơn vị mình để trốn thuế) đều có thể đẩy giá nhà cao lên. Nhưng thị trường đất không quy phạm, sốt mua khoanh đất là nguyên nhân

căn bản khiến cho giá nhà ở thành phố tăng lên. Đặc biệt trước ngày 1 tháng 7 năm 2002, nhiều công ty nhà đất Hồng Kông, Áo Môn đã mượn có "cải tạo khu phố cũ" để khoan đất, các công ty nhà đất lớn trong nước cũng đua nhau vội vàng khoan đất trước khi thực hiện "quy định gọi thầu bán đấu giá treo biển bán quyền sử dụng đất quốc hữu", tăng thêm dự trữ đất của mình, khiến cho năm 2001 diện tích đất đai mua ở Bắc Kinh tăng lên tới 174%, đứng đầu trong cả nước.

Các công ty nhà đất đầu ngành trong và cả nước khoan đất, mua đi bán lại đất kiếm được lợi nhuận lớn. Qua nhiều lần chuyển tay mua bán, giá đất ngày càng cao, giá nhà cũng lên theo. Đợt sốt khoan đất mua bán đất này gây hại lâu dài cho sự phát triển của ngành nhà đất Bắc Kinh. Tục ngữ nói "Chẳng có cây to nào cao tới trời", giá nhà đất cũng không thể tăng lên mãi được. Vì mọi doanh nghiệp và cá nhân tới Bắc Kinh lập nghiệp đều phải quan tâm tới giá thành sản xuất và sinh tồn, giá cả cũng có thể tăng lên ngắn hạn trong phạm vi chịu được. Nhưng khi giá nhà đất tăng lên quá nhanh, vượt quá khả năng chịu đựng thì Bắc Kinh đã mất đi ưu thế thu hút doanh nghiệp và nhân tài tới lập nghiệp. Giá thành đất đai và giá nhà cao của Hồng Kông đã trở thành nhân tố lớn cản trở kinh tế Hồng Kông phát triển. Chúng ta phải cảnh giác và hiểu rõ vấn đề này.

4- Sự phát triển của tín dụng nhà đất có điều mừng và điều lo. Như đã nói ở trên, nhà đất là một tài sản có đầu tư lớn, giá trị cao. Đầu tư và tiêu dùng nó đều cần phải có sự trợ giúp của ngân hàng. Phân tích mặt tín dụng tiêu dùng nhà ở, đối với ngân hàng Trung Quốc bấy lâu nay vẫn quen theo đuổi "doanh nghiệp lớn", "dự án lớn" và "khoản cho vay lớn", việc đưa cơ chế tín dụng thế chấp vào thị trường nhà ở thực sự là bước đột phá quan trọng. Đối với người dân vẫn quen "liệu cơm gắp mắm", đã thay đổi lớn lao về hành vi và quan niệm tiêu dùng. Tín dụng thế chấp nhà ở cá nhân tăng trưởng nhanh chóng không những cải thiện được cơ cấu tài sản ngân hàng, nâng cao độ an toàn, mức doanh lợi của tiền vốn tín dụng ngân hàng mà còn thúc đẩy sự tuần hoàn tốt đẹp của sản xuất và tiêu dùng nhà ở.

Xét mặt tín dụng phát triển nhà đất, có thể thấy rằng, trong mấy năm đó khoản vốn tín dụng mà ngân hàng dành cho doanh nghiệp phát triển nhà đất có mức tăng rất ít, tỷ trọng vốn vay trong nước thường chỉ dao động ở 22% nguồn vốn doanh nghiệp. Ngược lại, tỷ trọng nguồn tiền vốn tự có và các nguồn vốn khác lại không ngừng tăng lên. Như vậy trong trường hợp doanh nghiệp thiếu tiền vốn tự có và tỷ lệ nợ dây dưa nhiều năm lên tới 76%, thì tiền vốn tự có chủ yếu phải dựa vào bán trước nhà và khoản vốn vay lưu động của ngân hàng. Trong số tiền của người tiêu dùng giao trước trong khi mua nhà, có một phần là số tiền tích lũy cá nhân, còn phần lớn là tiền vay từ ngân hàng. Vì vậy, dù xuất hiện dưới hình thức nào, nguồn tiền vốn chủ yếu là từ ngân hàng. Nói cách khác, sự tăng trưởng ổn định của đầu tư và tiêu dùng nhà đất gắn liền với tín dụng ngân hàng.

Vậy đầu tư bằng tiền vốn tín dụng ngân hàng có tạo ra hiện tượng kinh tế bong bóng, rủi ro lưu thông tiền tệ trên lĩnh vực nhà đất hay không? Trong xã hội kinh tế tín dụng hiện đại, vốn vay ngân hàng là một biện pháp cấp vốn, bản thân nó hoàn toàn không phải là hiện tượng kinh tế bong bóng. Hiện tượng kinh tế bong bóng có nảy sinh hay không là do phương hướng đầu tư và hiệu quả sử dụng tiền vốn quyết định. Nếu đầu tư tiền vốn vào nhà ở thông thường loại vừa và thấp có tiềm lực và nhu cầu lớn trên thị trường thì kết quả đầu tư có thể đáp ứng nhu cầu xã hội, tăng thêm của cải cho xã hội. Ngược lại, nếu mù quáng mua bán đất xây dựng nhà văn phòng, công trình giải trí

cao cấp, biểu hiện quá nóng khiến cho mối quan hệ cung cầu trong thực tế mất cân đối nghiêm trọng, thì không thể tránh khỏi hiện tượng kinh tế bong bóng. Vì vậy, khi phân tích ngành nhà đất có tồn tại hiện tượng kinh tế bong bóng hay không, quy mô và tốc độ tăng trưởng tín dụng ngân hàng chỉ là một biến số, điều mấu chốt là phải xem xét hướng đầu tư tiền vốn và chất lượng tài sản.

Ngoài ra, một nhân tố quan trọng ngăn chặn rủi ro của tín dụng nhà đất là sự vững mạnh của chính bản thân hệ thống ngân hàng. Chỉ tiêu cơ bản đánh giá hệ thống ngân hàng vững mạnh là tỷ lệ đầy đủ tiền vốn, chất lượng tài sản, (tỷ lệ khoản nợ khó đòi), trình độ quản lý kinh doanh, tỷ lệ lợi nhuận và tỷ lệ tài sản lưu động v.v.. Trong cuộc khủng hoảng Đông Á năm 1997, tín dụng nhà đất Hồng Kông và Xinh-ga-po đều chiếm 30-40% tài sản ngân hàng nhưng lại có thể bình yên vô sự khi giá nhà đất xuống rất thấp, vì tỷ lệ đầy đủ tiền vốn của ngân hàng Hồng Kông và Xinh-ga-po cao đến 15-20%, tỷ lệ khoản nợ khó đòi chỉ là 3%. Còn tỷ suất giữa tiền vốn ngân hàng và tài sản của Hàn Quốc, Philippin và Thái Lan vào khoảng 6-10%, tỷ lệ khoản vay khó đòi cao tới 22%. Vì vậy, giá nhà đất biến động khiến cho ngành ngân hàng những nước này lâm vào tai họa chưa từng có. Trong tình hình ngân hàng Trung Quốc thiếu vốn, tỷ lệ khoản vay khó đòi cao, vậy khoản vốn dành cho các doanh nghiệp nhà đất và các cá nhân vay để mua nhà cần phải chiếm tỷ lệ bao nhiêu trong tài sản ngân hàng thì mới có lợi cho việc tối ưu hoá cơ cấu tài sản? Trong tình hình chế độ tín dụng, chế độ bảo hiểm thế chấp Trung Quốc không vững mạnh, làm thế nào nâng cao chất lượng tín dụng nhà đất? Đó là những vấn đề cần nhanh chóng giải quyết.

III. Những biện pháp quan trọng để phòng ngừa hiện tượng kinh tế bong bóng trên lĩnh vực nhà đất

Phân tích trên chứng tỏ rằng, tình hình chung của thị trường nhà đất Trung Quốc là tốt đẹp, đợt sốt nhà đất lần này chủ yếu do nhu cầu tiêu dùng gây ra, khác hẳn về chất so với đợt sốt nhà đất năm 1992-1993 do đầu tư thúc đẩy. Nhưng tình hình chung tốt không có nghĩa là không tồn tại vấn đề và nỗi lo âm thầm. Chúng tôi thấy rằng rủi ro tiềm ẩn của ngành nhà đất Trung Quốc không nằm ở tổng lượng, mà nằm ở cơ cấu, không nằm ở tốc độ, mà nằm ở chất lượng. Vì vậy, đối với các đợt sốt nhà đất khác nhau, các phương thức điều tiết của chính quyền cũng cần phải khác nhau. Dựa vào cơ chế nảy sinh kinh tế bong bóng trong lĩnh vực nhà đất, chúng tôi cho rằng cần phải áp dụng các biện pháp để phòng ngừa hiện tượng kinh tế bong bóng nhà đất sau đây:

1. Bắt đầu từ nguồn tài nguyên đất đai, quy phạm thị trường nhà đất. Nguồn tài nguyên đất đai khan hiếm là một vấn đề lớn không những cản trở sự phát triển ngành nhà đất Trung Quốc mà còn cản trở sự phát triển của đô thị hoá và của cả nền kinh tế quốc dân. Vậy cần phải lợi dụng nguồn tài nguyên đất đai tương đối có hạn như thế nào để tạo ra một môi trường sinh tồn và phát triển công minh, bình đẳng, sung túc và yên ổn cho toàn thể quốc dân. Với ý nghĩa nào đó, điều này phải dựa vào việc bố trí tối ưu hoá tài nguyên đất đai. Ta thấy rằng trước tiên, cần phải xác định địa vị pháp luật của quy hoạch đô thị thông qua lập pháp, tránh thay đổi luôn, tránh chạy theo lợi ích trước mắt, bảo đảm tính hợp lý của cơ cấu sử dụng đất đai, đặt nền móng cho sự phát triển kinh tế lâu dài của đô thị và khu vực. Thứ hai, đẩy nhanh việc xây dựng thị trường nhà đất hữu hình, bảo đảm tính công minh, công khai và công bằng trong giao dịch quyền sử dụng đất quốc hữu. Công khai gọi thầu bán đấu giá có thể tạo ra cơ hội cạnh tranh bình đẳng cho mọi doanh nghiệp, tránh nhiều tệ nạn về thao tác "hộp đen", gọi thầu không hề có nghĩa đơn giản là người có giá cao sẽ trúng thầu, mà chính quyền có

thể xác định được tư cách người trúng thầu thông qua chỉ tiêu tổng hợp bao gồm năng lực, thành tích, phương hướng sử dụng đất đai, tương lai thị trường các dự án v.v.. của doanh nghiệp. Như vậy, chính quyền mới có thể điều tiết khống chế hữu hiệu quy mô, điều kiện, thứ tự thời gian và vị trí cung cấp đất đai, đồng thời bảo đảm cung cấp đất xây dựng nhà ở thông thường cho nhu cầu cấp thiết của nhân dân. Thứ ba, chính quyền các thành phố cần công khai hoá thông tin về trữ lượng đất đai, đất cần bán đấu giá, cơ cấu sử dụng đất đai hiện có, quy hoạch, ước tính giá cả v.v.., phòng ngừa thông tin không đối xứng tạo cơ hội cho một số ít người đầu cơ đất đai để trục lợi. Thứ tư, đối với những người vi phạm pháp luật, bao gồm những người đầu cơ, hoạt động kinh doanh đất đai trái với mục đích sử dụng và quy hoạch, các quan chức chính quyền làm rối loạn kỷ cương pháp luật v.v.., các cơ quan pháp luật phải trừng phạt nghiêm khắc để bảo đảm trật tự thị trường vận hành bình thường.

2. Vận dụng linh hoạt chính sách thuế, lãi suất, điều tiết khống chế thị trường nhà đất. Ở mức độ nào đó, đợt sốt nhà đất hai năm gần đây được hình thành là do chính sách điều tiết khống chế vĩ mô của chính quyền kích thích. Khi thắt chặt kinh tế, chính sách lãi suất thấp và miễn giảm thuế có lợi cho việc kích thích nhu cầu hữu hiệu, khởi phải bàn về điều này. Nhưng nếu thực hiện mãi một chính sách hoặc thực hiện cùng một chính sách khi không chú ý đến đối tượng được lợi thì sẽ đem lại tín hiệu sai lầm cho thị trường. Nhiều lần hạ thấp lãi suất, giá thành tiền vốn thấp sẽ khiến cho nhiều doanh nghiệp và cá nhân lao vào đầu tư với mức độ rủi ro cao, dẫn tới sai lầm trong bố trí tài nguyên thị trường. Nhằm chỉ đạo doanh nghiệp đầu tư và phát triển nhà đất phù hợp với nhu cầu thị trường hơn, chính quyền cần kịp thời nâng cao lãi suất khoản vốn cho doanh nghiệp và cá nhân vay để đầu tư xây dựng biệt thự, khách sạn cao cấp, nhà, văn phòng, công trình giải trí cao cấp, điều chỉnh cao lãi suất khoản vốn cho cá nhân vay xây dựng các công trình không phải nhà ở của mình, khiến cho chính lãi suất thấp giúp đỡ tốt hơn cho tầng lớp có thu nhập vừa và thấp. Chính quyền các thành phố còn cần phải đánh thuế bất động sản đối với bất động sản cao cấp, và còn có thể đánh thuế lũy tiến.

	Tổng cộng nguồn vốn	Tiền vốn trong dự toán	Vốn vay trong nước	Trái khoán	Vốn nước ngoài	Vốn tự có	Nguồn vốn khác
1997	381,707	1,24789	91,119(23,9)	0,48691	46,086	97,288(25,5)	145,479(38)
1998	441,494	1,4948	105,317(23,9)	0,62319	36,176	116,698(26,4)	181,185(41)
1999	479,590	1,00457	111,157(23,2)	0,98703	25,660	134,462(28)	206,320(43)
2000	599,763	0,872	138,508(23,1)	0,3476	16,870	161,421(26,9)	281,929(47)
2001	769,639	1,36291	169,220(22)	0,03425	13,570	218,386(28,4)	367,056(48)
T9-2002	603,997	0,455	137,175	0,054	10,325	182,725(30)	82,772(14)

Bảng 1: Nguồn vốn doanh nghiệp phát triển nhà đất. Đơn vị: tỷ NDT (chiếm %)

Tư liệu: Các kỳ "Niên giám thống kê Trung Quốc"

Đối với Trung Quốc vẫn ở trong giai đoạn đang phát triển, những việc trên của thị trường có tác dụng ngăn chặn thói xa xỉ, sử dụng nguồn tài nguyên hữu hạn và quý báu vào công nghiệp hoá đô thị và nông thôn. Ngoài ra, hoàn thiện cung cấp thông tin thị trường cũng là nội dung quan trọng trong công tác điều tiết khống chế thị trường của chính quyền.

3- Hoàn thiện hệ thống cấp vốn nhà đất, phòng hoả khi chưa xảy ra. Ngành ngân hàng Trung Quốc tiến hành nghiệp vụ tín dụng nhà đất trong tình hình thể chế lưu thông tiền tệ không kiện toàn. Xét môi trường bên ngoài, chế độ tín dụng cá nhân, chế độ thế chấp và cơ chế bảo hiểm thế chấp của Trung Quốc không kiện toàn. Xét cơ chế bên trong, bản thân ngân hàng Trung Quốc còn tồn tại nhiều yếu kém như thiếu tiền vốn tỷ lệ khoản nợ khó đòi quá cao, trình độ quản lý vốn cho vay còn thấp v.v.. Những điều này còn tăng thêm rủi ro tín dụng nhà đất. Nhưng đứng trước tác động của toàn cầu hoá lưu thông tiền tệ, sức ép của nhiều lần hạ thấp lãi suất thu hẹp chênh lệch lợi nhuận, ngành ngân hàng Trung Quốc bức thiết phải nhanh chóng tìm ra điểm tăng trưởng lợi nhuận mới. Tín dụng mới về nhà đất (đặc biệt là tín dụng thế chấp nhà ở cá nhân) là sự chọn lựa lý tưởng của ngành ngân hàng. Tuy khoản vay thế chấp nhà ở cá nhân có nhiều ưu điểm nhưng nếu có tỷ lệ quá cao thì cũng có thể tăng thêm giá thành tiền vốn và rủi ro kinh doanh. Đó là đạo lý "không nên để tất cả trứng trong cùng một giỏ". Ở Mỹ, khoản vay thế chấp nhà ở cá nhân chỉ chiếm 18% tài sản ngân hàng thương nghiệp, chiếm 50% tài sản ngân hàng thế chấp. Nguồn vốn ngân hàng khác nhau thì sử dụng tiền vốn cũng có thể khác nhau. Ở Hồng Kông, ngân hàng cần phải kịp thời nắm vững tổng số khoản vay nhà ở cá nhân, số dư vốn vay, tỷ lệ khoản vay kéo dài hơn 90 ngày, tỷ lệ hoàn trả trước kỳ hạn số bình quân khoản vay cho một tài sản nhà, cơ cấu thời hạn khoản vay, phân bổ khoản vay theo khu vực, chủng loại tài sản nhà (nhà ở hay các loại nhà khác), phân loại khoản vay theo giá nhà và mức thu nhập của người vay vốn v.v.. để nắm được một cách chính xác chất lượng tài sản. Vì vậy, ngành ngân hàng Trung Quốc cần phải bắt tay từ việc xây dựng công trình kết cấu hạ tầng, nâng cao năng lực của mình ngăn chặn rủi ro về lưu thông tiền tệ; cơ quan giám sát lưu thông tiền tệ cần bắt tay từ việc xây dựng chế độ hoàn thiện chế độ tín dụng, chế độ thế chấp, bảo hiểm thế chấp và phát triển thị trường thế chấp cấp II. Như vậy mới có lợi cho việc ngành nhà đất vào ngành lưu thông tiền tệ cùng phát triển.

4. Cố gắng nâng cao năng lực cạnh tranh của doanh nghiệp, sẵn sàng đối đầu với thách thức trong thế kỷ 21. Trong thế kỷ 21, cơ cấu kinh tế toàn cầu được điều chỉnh lớn, tiến trình công nghiệp hoá, đô thị hoá của Trung Quốc được đẩy nhanh thêm, tất cả những điều này đều tạo cơ hội mới cho ngành nhà đất Trung Quốc phát triển. Các doanh nghiệp nhà đất Trung Quốc cần phải nhận rõ sứ mạng và trách nhiệm của mình: người Trung Quốc không những là người xây dựng phát triển đô thị tương lai, mà còn là người thiết kế đô thị và không gian khu vực tương lai; người Trung Quốc không những mang lại cho mọi người tài sản hiện vật chuyển tải của giá trị, mà còn có tri thức kỹ thuật hoàn toàn mới, phương thức sản xuất và sinh hoạt hoàn toàn mới. Vì vậy, các doanh nghiệp nhà đất Trung Quốc cần phải kiên trì quan niệm "lấy con người làm gốc", đầu tư vào kinh doanh phải có ý trí, thành thực, không được mù quáng, phải đem lại lợi ích thực tế cho người tiêu dùng. Nghiêm túc ra sức nâng cao chất lượng, công năng sản phẩm và phục vụ, các doanh nghiệp nhà đất mới có thể chiến thắng trong cạnh tranh gay gắt trên thị trường.

Phần 6:

THỂ CHẾ LƯU THÔNG LÀ NGUỒN GỐC CỦA KINH TẾ BONG BÓNG NHÀ ĐẤT

Hiện tượng kinh tế bong bóng trong lĩnh vực nhà đất Trung Quốc về đại thể có thể chia ra làm hai loại: Loại thứ nhất biểu hiện thành giá cả nhà thương phẩm quá cao; loại thứ hai biểu hiện thành cơ cấu cung cầu không đối xứng. Nhưng chúng chỉ có một nguồn gốc, đó là xuất hiện một số sai lầm lớn khi cải cách thể chế lưu thông yếu tố và sản phẩm trong quá trình thương phẩm hoá, tư bản hoá nhà đất. Mâu thuẫn chủ yếu giữa thể chế lưu thông nhà đất hiện hành và giai đoạn phát triển kinh tế quốc dân đã chuyển hoá thành sự xa rời cơ cấu quyền tài sản một cách nghiêm trọng, cần phải nghiêm túc tổng kết các bài học, điều chỉnh lại thể chế lưu thông phân phối. Chỉ có như vậy, mới có thể bảo đảm cho ngành nhà đất phát triển lành mạnh.

I- Quyền tài sản hỗn loạn ảnh hưởng tới lưu thông

Trước hết cần phải xác định rõ chủ thể quyền tài sản nhà đất. Giá nhà thương phẩm hiện hành do ba phần tiền thuê, tiền thuế và giá cả cấu thành. Trong thực tế, người mua phải mua cùng một lúc ba thứ: đất đai, công trình công cộng và nhà thương phẩm. Chúng thuộc về ba chủ thể quyền tài sản khác nhau, có phương thức quay vòng khác nhau và chu kỳ tuần hoàn khác nhau. Đất đai không thuộc về tư nhân, cũng không thuộc về chính quyền, mà là tài sản của toàn dân. Giá đất là địa tô trong 50 năm, quyền tài sản công trình công cộng thuộc về chính quyền, giá công trình công cộng có nghĩa là chi phí đồng bộ và tiền thuế tính trong giá nhà hiện nay, thực tế là thuế tiêu dùng và thuế tài sản trong 50 năm; giá nhà thương phẩm là giá thành xây lắp và lợi nhuận bình quân, quyền tài sản nhà thương phẩm có thể thuộc về tư nhân, cũng có thể thuộc về chính quyền hoặc toàn dân. Bán trong một lần những thứ thuộc ba chủ thể quyền tài sản khác nhau, gộp tiền thuê, tiền thuế và giá lại làm một, giá cả tất nhiên sẽ rất cao. Các chủ thể quyền tài sản phải được tách riêng, đất đai, công trình công cộng và nhà thương phẩm phải được lưu thông riêng. Công ty phát triển nhà đất nộp địa tô trong thời gian xây dựng. Nhà thương phẩm được bán một lần, người chủ nhà thương phẩm phải nộp tiền thuê đất, tiền thuế từng năm hoặc từng tháng. Như vậy giá nhà thương phẩm mà người mua phải trả một lần sẽ thấp đi rất nhiều, khi đó, số người mua được nhà ở sẽ tăng lên nhiều. Tiền thuê nhà trên thị trường và lượng tiền thuê nhà nằm trong tiền lương cũng có thể phù hợp với nhau. Lượng tiền vốn ứng trước của công ty phát triển nhà đất giảm đi nhiều, tỷ lệ vay vốn giảm đi, tiền vốn quay vòng nhanh hơn, lợi nhuận tất nhiên sẽ gia tăng. Đồng thời, chính quyền luôn luôn nắm quyền kinh doanh đất đai mà toàn dân giao cho, địa tô và tiền thuế nhà thu được hàng năm từ đất đai khu nội thành đô thị là nguồn tiền mặt có số lượng khả quan và không ngừng gia tăng. Dùng một phần nhỏ của số tiền mặt này để bổ sung cho chi phí xã hội còn thiếu (bảo hiểm xã hội, nhà của chính quyền cho thuê với giá rẻ, giáo dục v.v...). Cũng có thể chuyển hoá một phần địa tô thành tiền xây dựng kết cấu hạ tầng dưới hình thức trái phiếu chính phủ với chi phí khá thấp, bù đắp cho những thiếu hụt về thuế nhà.

Thế nhưng đặc tính tư bản hoá đất đai trong điều kiện chế độ công hữu lại bị xem nhẹ, xem nhẹ sự khác biệt quan trọng quyền tài sản của chính quyền và quyền tài

sản toàn dân. Chính quyền cho thuê sử đất trên thực tế đã xâm phạm quyền tài sản toàn dân, xâm phạm quyền kinh doanh của chính quyền khoá sau. Trong điều kiện chế độ tư hữu, quyền sở hữu đất đai có thể được chuyển nhượng, quyền tài sản có thể được mua bán, quyền sử dụng có thể được mua bán hoặc cho thuê. Trong điều kiện chế độ công hữu, đặc biệt là trong điều kiện chế độ sở hữu toàn dân, không thể chuyển nhượng quyền sở hữu đất và quyền tài sản, mà chỉ có thể mua bán quyền sử dụng đất, tức là cho thuê đất. Địa tô là sự thực hiện quyền sở hữu đất về mặt kinh tế. Người sở hữu đất thu được địa tô, đã thực hiện phân phối đất theo yếu tố về mặt khách quan đất đã được tư bản hoá. Địa tô đã được tư bản hoá chính là giá đất. Vấn đề hiện nay là khái niệm "cho thuê sử", một khái niệm đứng giữa hai khái niệm bán và cho thuê - đã làm lẫn lộn việc mua bán quyền tài sản và mua bán quyền sử dụng. Việc cho thuê sử vài chục năm đã dùng thời gian để đổi trộm không gian. Thời hạn cho thuê quyền sử dụng là sự chiết khấu quyền sở hữu, thời hạn cho thuê càng dài, quyền sở hữu bị mất đi càng nhiều. Công ty phát triển đất đai có thể giành được giấy chứng nhận quyền tài sản đất, có thể thế chấp đất "thuê sử" cho ngân hàng để vay vốn, điều này thực chất là đã bán đi quyền tài sản tức là phần lớn quyền sở hữu.

Hậu quả là công ty phát triển nhà đất tính gộp giá đất tức là địa tô mấy chục năm thuê sử vào giá nhà, khiến cho giá nhà cao khác thường, xa rời nghiêm trọng mức thu nhập của đông đảo cư dân Trung Quốc trong giai đoạn phát triển kinh tế quốc dân hiện nay. Ngay ở các nước tương đối phát triển về kinh tế thị trường, quyền tài sản nhà đất tách riêng nhau cũng rất phổ biến. Bán nhà không bán đất, hàng năm nộp địa tô cho chủ đất là việc rất bình thường. Theo nghiên cứu của Ngân hàng Thế giới tỷ lệ giữa giá một căn nhà ở và thu nhập gia đình tương đối hợp lý là 3/1 - 6/1. Theo giai đoạn phát triển kinh tế hiện nay của Trung Quốc, tỷ lệ giữa giá nhà và thu nhập gia đình hàng năm tương đối thích hợp phải là 3 - 4 lần, nhưng trong thực tế hiện nay tỷ lệ bình quân cả nước là 7,8 lần. Tỷ lệ này ở khu vực phát đạt duyên hải Trung Quốc cần phải là 6 lần, nhưng trong thực tế hiện nay đều cao tới khoảng 10 lần. Nguyên nhân chủ yếu là do cho thuê sử đất đai, giá đất quá cao cũng làm xuất hiện mâu thuẫn mang tính cơ cấu. Nếu tách riêng chủ thể quyền tài sản, tiền thuê, tiền thuế và giá lưu thông riêng tỷ lệ giữa giá nhà và thu nhập gia đình của Trung Quốc hiện nay về cơ bản có thể đạt tới 3 - 4 lần, thì cục diện sản xuất và tiêu thụ của ngành nhà đất đều phát đạt, tiền vốn quay vòng và tuần hoàn nhanh hơn nhiều, công ty nhà đất và người tiêu dùng đều có lợi, sẽ nhanh chóng hình thành.

Địa tô cấp sai (chênh lệch) sinh ra do độc quyền về quyền kinh doanh. Cho thuê sử mấy chục năm chính là từ bỏ quyền kinh doanh mấy chục năm, từ bỏ mức gia tăng của địa tô cấp sai mấy chục năm do đô thị mở rộng và tiến bộ xã hội mang lại. Chúng ta đều biết bản thân đất đai không có giá trị, cũng không tạo ra giá trị. Độc quyền về quyền sở hữu đất đai khiến cho người sở hữu đất đai tham gia vào việc phân chia giá trị thặng dư toàn xã hội, thế là địa tô ra đời. Vào tay tư nhân, địa tô là thu nhập mang tính ký sinh, là gánh nặng ngoài định mức của phát triển kinh tế xã hội. Ở Trung Quốc đã may mắn quốc hữu hoá phần lớn đất đai, quyết không thể để cho địa tô lại rơi vào tay tư nhân. Nói một cách thực sự câu thị, cho thuê sử đất đai là sai lầm to lớn có tính chiến lược của Trung Quốc trong xây dựng chế độ, thể chế kinh tế thị trường.

Mua đi bán lại đất đai đã làm thất thoát nhiều tài sản quốc gia, khiến cho giá thành của tiến bộ kinh tế xã hội tăng lên.

Bắc Kinh có lẽ là khu vực có năng lực mua đi bán lại đất mạnh mẽ nhất với thời gian dài nhất. Theo tài liệu của phóng viên "Thời báo kinh tế Trung Quốc" có được từ Cục thống kê Nhà nước ..., cho tới cuối năm 2001, Bắc Kinh có 3.929 doanh nghiệp phát triển nhà đất trong đó chỉ có hơn 500 doanh nghiệp thực sự đủ năng lực phát triển nhà đất, các doanh nghiệp khác bán "khoanh đất xây thành", phần lớn họ buôn bán đất đai. Đa số các doanh nghiệp nhà đất Bắc Kinh đều chưa đạt vốn đăng ký. Theo điều tra thống kê, hiện nay số doanh nghiệp nhà đất chưa hoàn toàn đạt vốn đăng ký giai đoạn đầu thành lập chiếm 92% tổng số các doanh nghiệp nhà đất, số doanh nghiệp có cổ đông cơ bản chưa góp vốn đăng ký chiếm 15% số doanh nghiệp chỉ có gần nửa vốn đăng ký được góp chiếm khoảng 50%. Một vài tư liệu còn tiết lộ, 99% số doanh nghiệp thi công Bắc Kinh còn phải ứng vốn hoặc ít hoặc nhiều cho công ty phát triển nhà đất, hơn 50% số công ty nhà đất phải dựa vào số tiền nhà bán trước để hoạt động kinh doanh. Đồng thời còn tồn tại tương đối phổ biến hoạt động tiêu thụ trái phép. Rốt cuộc cả nước hiện nay có bao nhiêu người lợi dụng những khiếm khuyết của thể chế lưu thông nhà đất để kiếm lợi. Họ kiếm được bao nhiêu lợi nhuận bất chính? Không thể biết được. Cũng không thể điều tra tính toán nổi, nhưng dựa vào công thức đơn giản dưới đây, đại thể có thể có một kết luận mang tính khái niệm. Lấy tổng giá trị nhà thương phẩm hiện có trừ đi giá thành xây lắp nhà thương phẩm, cộng với lợi nhuận bình quân, rồi lại trừ đi chi phí đồng bộ, trừ đi thu nhập thực tế của chính quyền do thuê sử đất đai, phần còn lại là lợi nhuận bất chính có được từ buôn bán đất đai.

Sai lầm của việc cho thuê sử đất đai đã bộc lộ từ mười mấy năm trước, có người đã sớm nêu phương án cải tiến một cách khoa học và hợp lý, sao mãi không được các cấp chính quyền quan tâm? Nguyên nhân là quan điểm phát triển của các cấp chính quyền có vấn đề, họ thường coi tăng trưởng là phát triển xa rời nghiêm trọng quan điểm phát triển lấy con người làm gốc. Họ nôn nóng theo đuổi tăng trưởng GDP sẵn sàng bóc ngắn cắn dài vì thành tích công tác của mình. Họ biết rõ cho thuê sử đất đai gây tổn thất lâu dài và về chiến lược cho đất nước, cho dân tộc, nhưng lại có lợi cho thành tích trong nhiệm kỳ chính quyền 5 năm của mình nên cứ tiến hành. Đầu tư và mức đầu tư nhà đất cống hiến với tỷ suất khá cao cho tăng trưởng GDP địa phương. Một số địa phương coi phát triển nhà đất là công trình thành tích của chính quyền hoặc công trình hình tượng đô thị nên đã dựa dẫm quá mức vào đầu tư nhà đất để thúc đẩy kinh tế tăng trưởng, chính quyền và công ty phát triển nhà đất cùng ngồi trên một con thuyền. Là nguồn vốn chủ yếu của việc phát triển nhà đất, ngân hàng lại luôn luôn lừa đảo thêm dầu. Từ năm 2002 tới nay, các công ty của nước ngoài, của ngành khác, của các tỉnh thành khác cùng tiến quân vào những thành phố điểm nóng, khiến cho nhà đất cao cấp ở đó đã quá nóng càng thêm nóng. Mọi người lại rập khuôn cách buôn bán của người Do thái, đều móc hầu bao của kẻ có tiền, ước tính quá cao về số người có tiền và sở thích của họ. Thế là nhà ở cao cấp bị ứ đọng ngày càng nhiều, vừa nóng tạo thành bong bóng, vừa lạnh như băng. Hiện nay, hiện tượng kinh tế bong bóng ở Bắc Kinh tăng lên nhanh chóng, tiêu thụ có xu hướng chậm rõ rệt. Nhà thương phẩm trung và cao cấp vẫn là xu hướng chủ yếu. Từ tháng 1 đến tháng 8 năm 2002, giá tiêu thụ bình quân mỗi m² nhà thương phẩm Bắc Kinh giảm 317 NDT so với cùng kỳ năm 2001, trong 8 tháng này tiêu thụ nhà thương phẩm chỉ tăng 12,8%, tổng mức đầu tư đã hoàn thành 51,26 tỷ NDT, tăng 28,2% so với cùng kỳ năm 2001. Nhà thương phẩm có giá phải chăng quá ít, nhà ở thích hợp về kinh tế không đáp ứng được nhu cầu, ngay cả một số người có nhu cầu cải thiện gấp điều kiện cư trú không thể chịu được giá của nhà ở thích hợp về kinh tế. Tỷ lệ nhà ở mới bỏ không tại Hàng Châu lên tới 70%. Từ tháng 1

đến tháng 8 năm 2002, diện tích nhà ở bỏ không tại Tế Nam tăng gần 96%. Từ tháng 1 tới tháng 6 cùng năm, diện tích tiêu thụ của Quảng Đông tăng 12,92%, giảm 18% so với năm 2001, diện tích phát triển đất đai đã hoàn thành và diện tích mới khởi công lần lượt tăng 127,88% và 37,58% so với cùng kỳ năm 2001.

Nguyên nhân thứ hai khiến cho giá nhà thương phẩm hiện nay cao một cách lạ thường là chi phí đồng bộ phát triển dung lượng đô thị được tính gộp vào giá nhà. Kết cấu hạ tầng đô thị cần phải được chính quyền cung cấp, được đầu tư xây dựng bằng thu nhập thuế. Cũng như địa tô, không nên thu thuế mấy chục năm một lần, thuế phải do người chủ nộp dần từng năm. Công trình đồng bộ của bất cứ tiểu khu nhà ở nào đều là bộ phận cấu thành kết cấu hạ tầng của toàn bộ đô thị, không thể chỉ phục vụ riêng cho một tiểu khu, nếu do một tiểu khu chịu chi phí thì quyền tài sản thay đổi, sẽ nảy sinh tính không cho người ngoài sử dụng, điều này không hợp với lô gích. Không những thế, nếu bán nhà ở theo diện tích tiêu thụ thì diện tích tiêu thụ còn bao gồm diện tích công cộng như bãi đỗ xe ngầm, gian phòng để quản lý nhà đất v.v... Theo lý mà nói, quyền tài sản của những diện tích công cộng này phải thuộc về các chủ nhà thương phẩm. Nhưng hiện nay, phần tài sản chung của các chủ này đang bị cơ quan quản lý nhà đất chiếm dụng, không trả tiền nếu quan hệ lợi ích giữa cơ quan nhà đất và các chủ không thay đổi thì không thực hiện chiết khấu mà thu phí quản lý nhà đất từ các chủ nhà.

II- Phương hướng cải cách chế độ nhà ở với tiêu thụ là chủ yếu.

Phương hướng tổng thể thương phẩm hoá nhà ở là hoàn toàn đúng đắn, nhưng con đường thương phẩm hoá nhà ở hoàn toàn không phải chỉ có mua nhà cho thuê và bán cũng đều là phương thức thực hiện. Phương thức của Trung Quốc tập trung giải quyết việc thúc đẩy tiêu thụ là chính quyền cung cấp nhà ở cho thuê với giá rẻ chỉ cho một số rất ít cư dân có khó khăn nhất (đại đa số chưa thực hiện được). Điều này không phù hợp quy luật kinh tế thông thường, nhất là không phù hợp với thực tế khách quan trong giai đoạn phát triển kinh tế quốc dân Trung Quốc. Đó là nguyên nhân cơ bản khiến cho việc nâng cấp cơ cấu tiêu dùng của cư dân đô thị Trung Quốc vẫn mắc kẹt ở giai đoạn "cư trú".

Kinh tế thị trường có tiền đề là thương phẩm hoá sức lao động. Sau khi thương phẩm hoá sức lao động, thu nhập mà người lao động có được thông qua phân phối theo yếu tố là giá cả sức lao động. Trong giá cả sức lao động chỉ bao gồm tiền thuê nhà, chứ không bao gồm tiền mua nhà. Trong điều kiện tiêu dùng bình thường, tiền lương của người lao động được tiêu hết sau từng tháng. Nếu muốn tích lũy tiền mua nhà, phải tái sản xuất sức lao động trong điều kiện eo hẹp, điều này không phù hợp với quy luật tái sản xuất sức lao động. Sau khi mua nhà bằng phương thức vay vốn thế chấp v.v... hàng tháng phải rút bớt tiền chi cho tái sản xuất sức lao động để trả nợ ngân hàng, ảnh hưởng tới tiêu dùng trong thời gian đó, sức lao động vẫn phải tái sản xuất trong điều kiện eo hẹp. Tại sao gần 10 năm nay người dân thành phố vẫn không ngừng gửi tiền ở ngân hàng, nhu cầu trong nước thiếu nghiêm trọng, tỷ lệ thất nghiệp không ngừng gia tăng? Ngoài nguyên nhân bảo hiểm xã hội chưa hoàn thiện, tình trạng đó còn do thể chế lưu thông phân phối nhà ở không phù hợp với quy luật tái sản xuất sức lao động.

Cần nhận thức rằng nhà ở là thương phẩm có đồng thời hai thuộc tính kinh tế: sản phẩm tiền vốn và hàng tiêu dùng. Mua nhà ở là hành vi đầu tư, thuê nhà ở là hành

vi tiêu dùng. Nhu cầu tái sản xuất sức lao động là thuộc tính hàng tiêu dùng của nhà ở. Tầng lớp làm công ăn lương bình thường không có tiền mua nhà, họ chỉ có thể thuê nhà. Những người có tiền mua nhà ở đầu tư bằng thu nhập có được do phân phối theo yếu tố tiền vốn, chứ không phải bằng thu nhập tiền lương. Thu nhập của tầng lớp có lương cao không chỉ bao gồm chi phí tái sản xuất sức lao động, trong giá cả sức lao động của họ đã bao gồm giá cả yếu tố vốn nhân lực. Chi phí duy trì sức lao động của họ nhỏ hơn thu nhập tiền lương của họ, do đó họ có thể tích lũy một phần thu nhập để mua nhà hoặc trả nợ ngân hàng.

Công nhân viên chức của đại đa số các nước hiện nay dựa vào tài chính để chi đã có thể mua được nhà, nhưng thực chất đó chỉ là trả gọn trong một lần tiền thuê nhà một hai chục năm, đại đa số người ngay cả đến phí bất động sản đều vẫn được đơn vị trả, họ không phải là người chủ thực sự, không có tư cách thực hiện quyền lợi người chủ. Số tiền nhà mà họ trả không bằng 1/5 thậm chí 1/10 giá nhà thương phẩm trên thị trường. Thế sao gọi là mua nhà được? Khá nhiều người ngay cả số tiền này cũng không có, lại phải vay vốn của ngân hàng.

Chính sách cải cách chế độ nhà ở như thế khiến cho tài sản quốc gia lại một lần nữa bị thất thoát nhiều, tạo nên sự bất công mới. Thâm niên công tác và cấp bậc là căn cứ chủ yếu để giảm bớt tiền nhà trong đợt cải cách lần này. Nhưng tình hình cụ thể những người cùng một thâm niên công tác và cấp bậc chiếm dụng nhà ở quốc hữu lại khác nhau. Có người ở mãi trong căn nhà tương đương với cấp bậc của ông ta, nếu bán giảm giá theo thâm niên công tác và chức vụ cho ông ta ngôi nhà đã ở mấy chục năm đó, là tương đối hợp lý (hợp lý nhất là bán cho ông ta theo giá trị khởi điểm đó sau khi đã khấu hao, nhưng có thể ông ta vẫn không mua nổi). Nhưng hiện nay ông ta đã bỏ nhà cũ, mua nhà mới do đơn vị cung cấp với giá đã giảm theo thâm niên công tác và chức vụ. Đa số họ là những cán bộ già sắp hoặc đã về hưu nhiều năm. Trong thực tế, điều này cho thấy chính sách đã để cho họ xâm phạm tài sản quốc hữu. Còn khá nhiều người có nhà đang ở nhỏ hơn rất nhiều so với căn nhà họ phải được ở theo thâm niên công tác và chức vụ. Có một số ít người thậm chí còn chưa hề ở nhà quốc hữu. Nhưng khi cải cách chế độ nhà ở, họ lại cùng với những người đã từng được hưởng mọi ưu đãi trong thể chế cũ mua nhà ở, theo cùng một chính sách. Điều này đã tạo ra sự bất công mới. Bất công nhất là công nhân các ngành công nghiệp chiếm 70% dân số thành phố không ăn lương tài chính có rất ít cơ hội mua được nhà theo chính sách trên. Hiện nay, hầu hết mọi doanh nghiệp không có tiền mua nhà mới rồi bán lại với giá rẻ cho công nhân.

Đông đảo công nhân công nghiệp đang ở trong những ngôi nhà cũ kỹ chỉ biết đợi số tiền địa tô cấp sai do phá dỡ di dời mang lại để cải thiện điều kiện cư trú. Biện pháp đô thị hoá ngược dùng thời gian đổi lấy không gian hiện nay đang được tiến hành ở nhiều thành phố lớn. Biện pháp ngoại ô hoá về không gian đối với công nhân các ngành công nghiệp này ắt sẽ tăng thêm giá thành giao thông đô thị và hạ thấp tốc độ lưu động.

Ngoài ra, kết cấu không gian trong và ngoài nhà ở khác nhau nên không phải là mọi nhà ở đều bán chạy. Hiện nay, ở Trung Quốc, phần lớn nhà ở bán cho người tiêu dùng đều là nhà tập thể nhiều tầng và cao tầng. Nhưng trong điều kiện kinh tế thị trường bình thường, loại nhà ở này chỉ thích hợp với việc cho thuê ngắn hạn, chứ không thích hợp với việc đem bán vì khó hoạch định giới hạn quyền tài sản của nó, người chủ không có quyền xử trí nó một cách đầy đủ. Nếu mục đích của người đầu tư khi mua là

cho thuê thì tương đối hợp lý, nhưng nếu mục đích là tiêu dùng cá nhân thì thực tế không hợp lý. Nhà ở phù hợp với tầng lớp có thu nhập cao và cũng phù hợp với tiêu thụ là các biệt thự, loại nhà ở thương phẩm này mới là nhà hoặc nhà ở thực sự. Khu biệt thự của đô thị thường phân bố ở khu ngoại thành hoặc thành phố vệ tinh. Biệt thự và xe con là phương thức cư trú và phương tiện đi lại của tầng lớp từ trung sản trở lên; nhà ở tập thể và giao thông công cộng là phương thức cư trú và phương tiện đi lại của tầng lớp làm công ăn lương thông thường. Sự phân bố về không gian và thời gian của dân số đô thị này là có hiệu quả kinh tế. Đó là sự lựa chọn tự nhiên trong điều kiện kinh tế thị trường phát triển bình thường. Ở Trung Quốc hiện nay dưới các nhà cao tầng đó, xe con đồ dày đặc, còn người làm việc đi làm từ khắp nơi trong thành phố gây nên tình trạng giao thông tắc nghẽn nghiêm trọng. Đó là hậu quả lựa chọn mù quáng của chính quyền. Nếu người làm việc có thể thuê nhà ở gần cơ quan, còn người có ô tô cư trú phân lớn ở vùng ngoại thành hoặc các thành phố vệ tinh thì tình hình giao thông sẽ khác đi rất nhiều.

Mảnh ruộng và nhà ở tự có của nông dân đã hạn chế rất lớn sự lưu động thương phẩm hoá và thị trường hoá của sức lao động của họ. Ở thời kỳ điều chỉnh mang tính chiến lược đối với cơ cấu thành thị nông thôn, cơ cấu khu vực, cơ cấu các ngành sản xuất, chúng ta lại dùng nhà ở tự có để trói buộc công nhân vào một không gian nhất định. Điều này quả là rất không sáng suốt. Cách làm này tăng thêm giá thành lưu động của sức lao động, chi phí giao thông, lãng phí thời gian, tiêu hao sức khoẻ, khiến cho cái giá phải trả còn lớn hơn thuê nhà. Biện pháp này tất nhiên sẽ kéo dài thời gian thất nghiệp mang tính cơ cấu, thậm chí còn biến thất nghiệp mang tính cơ cấu thành thất nghiệp tình nguyện hoặc thất nghiệp vĩnh viễn; tăng thêm khoản chi bảo hiểm xã hội của chính quyền. Trong điều kiện kinh tế thị trường, sức lao động không chỉ cần lưu động giữa các doanh nghiệp, giữa các ngành, mà còn cần lưu động giữa các khu trong thành phố, giữa các thành phố, giữa các vùng, các nước. Người lao động chỉ cần thuê nhà, đáp ứng nhu cầu tái sản xuất sức lao động. Họ không cần có nhà ở riêng của mình, không cần sở hữu, mà chỉ cần cư trú. Khi họ còn là người lao động bán sức lao động thì họ không cần mua nhà, chỉ cần nhà ở mà họ thuê có thể đáp ứng được nhu cầu tiêu dùng thì sức lao động của họ sẽ được tái sản xuất bình thường. Tóm lại, thuê nhà là nhu cầu mưu sinh, mua nhà là nhu cầu sống vui hoặc nhu cầu đầu tư.

Phần 7

NGÀNH NHÀ ĐẤT CÓ THỂ TRÁNH ĐƯỢC HIỆN TƯỢNG KINH TẾ BONG BÓNG HAY KHÔNG ?

I. Tiêu chuẩn phán đoán hiện tượng kinh tế bong bóng trong lĩnh vực nhà đất.

Ngoài kinh tế bong bóng trên thị trường chứng khoán, kinh tế bong bóng nhà đất là một hình thức kinh tế bong bóng quan trọng. Đó là quá trình và trạng thái giá nhà đất liên tục tăng lên và xa rời giá trị cơ sở của nó, là kết quả tác dụng của các nhân tố trong và ngoài ngành - đặc biệt là các nhân tố đầu cơ. Hiện tượng kinh tế bong bóng nhà đất mà mọi người thường nói tới là giá nhà đất cao hơn bộ phận giá hợp lý do thị trường quyết định. Quá trình hình thành kinh tế bong bóng nhà đất thực chất là quá trình giá tài sản nhà đất liên tục tăng mạnh do các nhân tố như đầu cơ gây ra. Trong giai đoạn 1994-1998 giá nhà đất giảm mạnh, công tác phát triển nhà đất tồn tại nhiều vấn đề, người ta không thể nói rằng có hiện tượng kinh tế bong bóng. Hiện nay người ta bàn luận nhiều về kinh tế bong bóng vì từ năm 1999 tới nay giá nhà đất liên tục tăng lên.

Để phán đoán xem ngành nhà đất có xuất hiện hiện tượng kinh tế bong bóng hay không, giới lý luận Trung Quốc đưa ra tiêu chuẩn " năm cao ", tức là đầu tư liên tục tăng siêu cao, tiêu dùng liên tục tăng siêu cao, giá nhà liên tục tăng cao hoặc luôn luôn cao không hề hạ, tỷ trọng đầu tư nhà đất cao và tỷ lệ giữa giá nhà và thu nhập cao rõ rệt.

II. Phân tích xu thế thị trường nhà đất.

1. Đầu tư có liên tục tăng siêu cao hay không? Trên cơ sở liên tục từ năm 1998 tới nay, ngành nhà đất tiếp tục tăng trưởng nhanh chóng trong năm 2002. Từ tháng 1 tới tháng 11, các doanh nghiệp phát triển nhà đất cả nước đã đầu tư 622,81 tỷ NDT, tăng 28,2% so với cùng kỳ năm trước, mua 202,456 triệu m² đất, tăng 45,3%, hoàn thành phát triển đất 97,317 triệu m², tăng 35,2%, hoàn thành nhà thương phẩm 162,707 triệu m², tăng 28,3%. Xét 3 khu vực miền Đông, miền Trung và miền Tây, từ tháng 1 tới tháng 11 năm 2002, đầu tư phát triển nhà đất khu vực miền Đông tăng 28,2 % so với cùng kỳ năm trước, khu vực miền Trung tăng 33%, khu vực miền Tây tăng 23,4%. Những tỉnh, thành đầu tư tăng vượt quá 35%, chỉ riêng khu vực miền Trung và khu vực miền Đông có 7, đó là Thượng Hải tăng 38%, Giang Tô 35,5%, Quảng Tây 47,8%, Sơn Tây 68,8%, Giang Tây 84,3%, An Huy 39,8%, Hồ Nam 75%. Từ tháng 1 tới tháng 8 năm 2002 diện tích nhà thương phẩm bị bỏ không trong cả nước tăng 14,1% so với cùng kỳ năm trước, mức tăng cao hơn 13,2% so với cùng kỳ năm trước. Qua các số liệu trên, ta nhận thấy tốc độ đầu tư cho ngành nhà đất ở một số thành phố tăng quá nhanh. Tuy vẫn chưa thể nói được rằng đã xuất hiện hiện tượng kinh tế bong bóng nhà đất trên phạm vi cả nước, nhưng ta phải thừa nhận đã có tình hình sốt cục bộ.

2. Tiêu dùng có tăng cao liên tục hay không? Từ tháng 1 tới tháng 11 năm 2002, tiêu thụ được 150,794 triệu m² nhà thương phẩm, tăng 29,8 % so với cùng kỳ năm trước, mức tăng cao hơn 8,2% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, nhà ở tăng 30,1%; mức tiêu thụ nhà thương phẩm là 353,58 tỷ NDT, tăng 37,1%, phân nhà ở tăng 39,4%.

Qua các số liệu trên, ta thấy tiêu thụ nhà ở đã tăng rất lớn, nhưng theo các chuyên gia trong ngành cho biết một số đáng kể người mua nhà không phải là với mục đích cư trú mà là nhằm bán lại kiếm lời. Đó là những kẻ đầu cơ nhà, trong khi giá nhà tăng vọt, tiêu dùng nhà ở cũng kế tiếp leo cao, phần rất lớn là do kẻ đầu cơ đang đầu cơ. Ví dụ, một số ông chủ lớn mua nhà mà không cần quan tâm tới giá cả, hướng nhà hoặc kết cấu nhà, mỗi lần ra tay thường nắm được cả một tầng nhà lầu, sau một thời gian họ lại bán ra với giá cao. Còn những người muốn mua nhà vì nhu cầu cư trú thực sự lại không thể mua được hoặc không mua nổi nhà thương phẩm. Loại người đầu cơ này nhiều lên, nhìn bề ngoài thấy nhà thương phẩm không ngừng được bán ra mà nhu cầu vẫn không hề giảm bớt, dễ dàng tạo nên hiện tượng giả về nhu cầu và giá cả tăng vọt, thị trường nhà ngày càng xa rời nhu cầu thị trường. Thông thường người ta cho rằng, giá nhà càng cao, người mua nhà với mục đích đầu tư càng ít, người mua nhà để ở càng nhiều. Hiện nay, giá nhà một số thành phố đã lên tới mức kinh ngạc. Đó có phải là các kẻ đầu cơ đang tung nhà đất ra bán hay không? Nếu quả thực là như vậy thì phản ứng dây chuyền sẽ ảnh hưởng tới toàn ngành nhà đất, thậm chí còn ảnh hưởng tới sự phát triển ổn định của nền kinh tế quốc dân.

3. Giá nhà có liên tục tăng cao hay không? Theo số liệu điều tra của Cục Thống kê Uỷ ban Kế hoạch Nhà nước đối với thị trường nhà đất 35 thành phố lớn và vừa, giá nhà ở thương phẩm năm 2000 tăng 2,5% so với năm trước, năm 2001 lại tăng 6%, quý ba năm 2002 giá nhà tiếp tục tăng lên. So với cùng kỳ năm trước, giá tiêu thụ nhà cửa tăng 4%, giá giao dịch đất đai tăng 6,3%, mức gia tăng là 1,2% so với quý 2. Ở khu vực miền Đông và miền Trung, giá tiêu thụ nhà cửa các nơi như Ninh Ba, Nam Xương, Thanh Đảo, Hàng Châu, Thượng Hải v.v... tăng mạnh, mức tăng của những nơi này lần lượt đạt 19,2%, 9,5%, 8,7%, 8,4%, 7,9%. Giá tiêu thụ nhà tại một số thành phố miền Tây cũng đang tăng lên. Trong điều kiện kinh tế thị trường, giá nhà thương phẩm lên xuống theo ảnh hưởng cung cầu của thị trường cũng là chuyện bình thường. Nhưng từ đó ta thấy rằng, giá nhà đã tăng lên mạnh trong khi giá các hàng hoá khác xuống thấp.

4. Tỷ trọng đầu tư nhà đất có quá cao hay không? Từ tháng 1 tới tháng 11 năm 2002, tỷ trọng đầu tư nhà đất chiếm trong toàn bộ đầu tư tăng 5,3% so với cùng kỳ năm trước. Xét ba khu vực miền Đông, miền Trung và miền Tây, tỷ trọng đầu tư nhà đất của miền Đông chiếm trong toàn bộ đầu tư là 30,78%, của khu miền Trung là 14,73%, của khu miền Tây là 17,76%. Trong đó, chỉ ở miền Đông 5 tỉnh thành có tỷ trọng quá 30% là Bắc Kinh 60,89%, Liêu Ninh 31,19%, Thượng Hải 39,50%, Chiết Giang 30,90%, Quảng Đông 38,38%. Xét tỷ trọng đầu tư nhà đất chiếm trong toàn bộ đầu tư, ta thấy đầu tư nhà đất có xu hướng quá mức. Phân tích theo chỉ tiêu này, đầu tư nhà đất ở các nơi như Bắc Kinh, Thượng Hải, Quảng Đông, Trùng Khánh, Liêu Ninh v.v... rõ ràng có xu hướng quá nóng.

5. Tỷ lệ giữa giá nhà và thu nhập có quá cao hay không? Tỷ lệ giữa giá nhà và thu nhập ở đây, thu nhập có nghĩa là thu nhập bình quân hàng năm của hộ gia đình có mức thu nhập trung bình và thấp, giá nhà có nghĩa là giá nhà thương phẩm bình dân là tiêu chí quan trọng thông dụng trên thế giới dùng để xét xem giá nhà có hợp lý hay không. Đồng thời, nó cũng là tiêu chí quan trọng đánh giá Ngành nhà đất Trung Quốc có xa rời các chủ thể tiêu dùng chủ yếu hay không. Tỷ lệ giữa giá nhà và thu nhập bình quân hàng năm của cư dân trên thế giới thường là 4-6 lần, còn nhiều khu vực ở Trung Quốc có tỷ lệ này vượt quá 8 lần: tỉnh Liêu Ninh 11,5 lần, Bắc Kinh 11 lần, Vân Nam 10,6 lần, Thượng Hải 9,9 lần, Thiên Tân 8,9 lần, Cát Lâm 8,1 lần, Hắc Long Giang 8,1

lần, Quảng Đông 8 lần, Thiểm Tây 8,7 lần và Ninh Hạ 8,6 lần. Rõ ràng, tầng lớp làm công ăn lương khó chấp nhận tỷ lệ này.

III. Kiến nghị về mặt chính sách.

1. Bán ra một số lượng lớn nhà thích hợp về kinh tế, ghìm giá nhà thương phẩm - Tác dụng của nhà thích hợp về kinh tế là thông qua miễn thu tiền xuất nhượng đất, miễn giảm chi phí đồng bộ v.v..., hạ thấp giá bán, đảm bảo cho những gia đình có thu nhập thấp và vừa có thể mua được nhà ở. Ngoài ra, nhà ở thích hợp về kinh tế còn có thể ghìm không cho giá nhà thương phẩm quá cao. Năm 1998, Nhà nước tuyên bố và thực hiện kế hoạch xây dựng nhà thích hợp về kinh tế với quy mô lớn, khiến cho nhiều công ty phát triển nhà đất phải lo lắng mãi, sự tấn công rất mạnh hoặc hiệu ứng kiềm chế của nhà ở thích hợp về kinh tế đối với giá nhà thương phẩm đã rõ nét. Ví dụ, do Bắc Kinh xây dựng nhà ở thích hợp về kinh tế với quy mô lớn năm 1999 nên đã khiến cho bình quân giá nhà thương phẩm nơi đây giảm đi 700-1000 NDT/m². Hiện nay, nếu thực hiện chính sách xây dựng nhà ở thích hợp về kinh tế với quy mô lớn thì giá nhà sẽ không thể nâng cao liên tục.

2. Không chế nghiêm ngặt tổng lượng đất của nhà đất, bắt đầu đánh thuế chiếm hữu đất. Nhìn lại thập kỷ 90 thế kỷ trước, ngành nhà đất Trung Quốc vừa mới cất bước, cho thuê số lượng lớn đất một lần rất không quy phạm, khiến cho không kiểm soát được đất đai, đất bị buôn bán trao tay nhiều lần. Đó chính là nguyên nhân quan trọng của hiện tượng kinh tế bong bóng nhà đất khi đó. Không quên việc trước mới giỏi việc sau, phải khắc sâu bài học kinh nghiệm trước đây. Đứng trước tình hình hiện nay, phải căn cứ vào nhu cầu thị trường nhà ở, bảo đảm lượng cung ứng đất đai hợp lý và tỷ lệ cung ứng các loại đất xây dựng, thực hiện chế độ gọi thầu công khai khi bán đất, ngăn chặn giá đất quá cao ở một số thành phố.

3. Chính đốn trật tự thị trường lưu thông tiền tệ nhà ở, quy phạm nghiệp vụ lưu thông tiền tệ nhà ở, phòng ngừa rủi ro cho khoản vốn cho vay mua nhà ở. Cần phải thẩm tra chặt chẽ điều kiện cho vay vốn phát triển nhà ở, thiết thực tăng cường quản lý khoản vốn cho vay phát triển nhà ở. Đối tượng vay vốn phát triển nhà ở cần phải là những doanh nghiệp nhà đất có đủ năng lực phát triển nhà đất, cấp bậc tín nhiệm khá cao, các dự án phát triển nhà ở được đầu tư theo hướng có thị trường tiêu thụ tốt mới được vay vốn, tiền vốn tự có của doanh nghiệp không được ít hơn 30% tổng mức đầu tư của dự án, dự án phải có đủ giấy chứng nhận sử dụng đất quốc hữu, giấy phép quy hoạch về đất xây dựng, giấy phép quy hoạch về xây dựng công trình và giấy phép thi công công trình xây dựng. Cần tăng cường quản lý công tác cho cá nhân vay vốn mua nhà ở, nghiêm cấm cấp vốn vay về nhà ở cho những cá nhân không có khả năng trả nợ đầu. Cần phải quy phạm quản lý khoản vốn cho cá nhân vay để mua nhà thương phẩm.

4. Điều chỉnh cơ cấu giao dịch thị trường nhà đất, nắm chắc khâu thẩm tra phê chuẩn dự án. Nguyên nhân chính của hiện tượng kinh tế bong bóng nhà đất Trung Quốc trong 2 năm 1992-1993 là đầu tư một cách mù quáng vào phát triển biệt thự, nhà văn phòng, khách sạn sang trọng. Hiện nay, tuy trọng điểm đầu tư nhà đất đã chuyển sang phát triển nhà ở cho cư dân, nhưng trên thị trường nhà đất thực sự vẫn có tình trạng "liều lĩnh" chạy theo các loại nhà sang trọng. Theo báo chí, nhà ở giá cao, biệt thự tráng lệ hơn 10.000 NDT/m² vẫn ê hề trên thị trường nhà đất Thượng Hải, làm cho tính cơ cấu của thị trường nhà đất Thượng Hải có mâu thuẫn ngày càng rõ rệt. Để không tái diễn lịch sử 10 năm trước đây giảm bớt tính mù quáng, các ngành chính

quyền hữu quan phải quản lý chặt khâu thẩm tra phê chuẩn dự án, điều chỉnh cơ cấu ngành của ngành nhà đất bằng các đòn bẩy kinh tế, nâng cao thuế trước bạ mua nhà ở cao cấp. Trong điều kiện kinh tế thị trường, điều chỉnh mối quan hệ cung cầu, bắt đầu từ điều chỉnh nhu cầu, hiệu quả có thể tốt hơn. Từ một phía nhu cầu, Thượng Hải và một số nơi khác đã bắt đầu điều chỉnh việc phát triển nhà cửa cao cấp, tăng thuế trước bạ mua nhà cao cấp. Ngoài ra, đối với bất động sản (như nhà ở), cần phải thu thuế tài sản nhằm nâng cao giá thành nhà ở có diện tích quá lớn, hạn chế phần nào nhu cầu quá mức về nhà ở.

5. Thẩm tra chặt chẽ việc bán trước nhà thương phẩm. Vì việc bán trước nhà thương phẩm có tính rủi ro và tính đầu cơ khá lớn, dễ làm tổn hại tới lợi ích hợp pháp của người mua nhà cho nên nếu công ty phát triển nhà đất chưa có " Giấy phép bán trước nhà thương phẩm ", số vốn bỏ vào chưa chiếm hơn 25% tổng mức đầu tư, tiến độ thi công chưa đạt yêu cầu nhất định, thì đều không được bán trước nhà thương phẩm. Ngay cả khi đủ điều kiện bán trước, số tiền thu được phải dùng để đầu tư nhà thương phẩm tương ứng, không được dùng vào việc khác, phòng ngừa đầu cơ dưới danh nghĩa bán trước.

6. Thiết lập chế độ dự báo vận động của thị trường nhà đất thống nhất cả nước, tăng cường và hoàn thiện hệ thống giám sát vĩ mô. Thông qua việc quy tập, chỉnh lý và phân tích kịp thời thông tin thị trường nhà đất cả nước, đánh giá và dự đoán tình hình vận hành của thị trường, công bố định kỳ báo cáo phân tích thị trường, chỉ đạo hợp lý thị trường, tham mưu cho chính quyền quyết sách vĩ mô. Những năm gần đây, ngành nhà đất Trung Quốc tăng trưởng liên tục với tốc độ khá nhanh, thu hút nhiều doanh nghiệp đầu tư nhà đất, cần được tăng cường quan tâm chú ý, cần nhanh chóng thành lập và hoàn thiện hệ thống giám sát vĩ mô ngành nhà đất, thông qua cung ứng đất đai, thu thuế và cải thiện quản lý bán trước, kịp thời can thiệp và điều tiết khống chế, phòng ngừa có hiệu quả hiện tượng kinh tế bong bóng nhà đất nảy sinh.

7. Nhanh chóng cải cách chế độ doanh nghiệp và quyền tài sản, khiến cho chủ thể đầu tư nhà đất trở thành thực thể kinh tế tự chịu lỗ lãi. Trong thời kỳ sốt nhà đất, nhiều tiền vốn đầu cơ là của doanh nghiệp quốc doanh, Ngân hàng Nhà nước, thậm chí còn là của cơ quan chức năng chính quyền. Những cơ quan này đều giữ trong tay ngân quỹ mềm, khiến cho người kinh doanh " ăn theo ", lợi dụng tiền vốn Nhà nước để kiếm lợi mà mình lại không chịu rủi ro và tổn thất. Chỉ có bồi dưỡng chủ thể đầu tư có lý tính, coi nhiệm vụ chủ yếu là phát triển nhà đất cần cho thị trường thì ngành nhà đất mới có thể tránh khỏi hiện tượng kinh tế bong bóng, phát triển ổn định và lành mạnh.

Nguồn: Tạp chí "Xây dựng Đô thị và Nông thôn" Trung Quốc các số năm 2002, 2003 và 2004

Người dịch: Hoàng Thế Vinh

Biên tập và hiệu đính: Nghiêm Văn Thọ

TRUNG TÂM TIN HỌC BỘ XÂY DỰNG

Phát hành tháng /2005