

Sự phát triển của ngành nhà đất Trung Quốc và tác động của WTO

MỤC LỤC

	Trang
<i>Lời giới thiệu</i>	3
Phần I - Sự phát triển của ngành nhà đất Trung Quốc và WTO	4
I. Sự phát triển của ngành nhà đất Trung Quốc	4
1. Khái quát	
2. Thị trường bất động sản nhà đất Trung Quốc	5
3. Vai trò của ngành nhà đất đối với nền kinh tế Trung Quốc	17
II. WTO và ảnh hưởng của việc gia nhập WTO đối với nền kinh tế Trung Quốc	18
1. Khái quát sự hình thành của Tổ chức thương mại thế giới WTO	18 19
2. Cơ cấu của WTO	20
3. Các chức năng của WTO	21
4. WTO và Trung Quốc	
Phần 2-Tác động của việc gia nhập WTO đối với ngành nhà đất Trung Quốc	27
I. Tác động của việc gia nhập WTO đối với thị trường bất động sản nhà đất	27
A. Những phân tích chung	27
1. Tác động đến quy mô thị trường	27
2. Tác động đến cầu	31
3. Tác động đến cung	33

4. Tác động đến giá bất động sản	34
B. Phân tích các tác động của WTO đến ngành bất động sản nhà đất	36
1. Các ảnh hưởng của WTO đối với công tác quản lý nhà nước về bất động sản nhà đất	36
2. Tác động của việc gia nhập WTO đối với ngành bất động sản nhà đất của Trung Quốc	39
Phần III - Kết luận	46
Tài liệu tham khảo	47

LỜI GIỚI THIỆU

Tổ chức thương mại thế giới (WTO) là tổ chức quốc tế duy nhất đưa ra những nguyên tắc thương mại giữa các quốc gia trên thế giới. WTO hiện nay có 150 nước tham gia. Giao dịch thương mại của các quốc gia thành viên của WTO chiếm tới 97% tổng lượng giao dịch thương mại của toàn cầu. Sau 15 năm đàm phán, Trung Quốc đã được kết nạp là thành viên thứ 143 của WTO vào tháng 11 năm 2001.

Việc gia nhập WTO tác động rất nhiều đến sự phát triển của nền kinh tế Trung Quốc.

Là thành viên của WTO, Trung Quốc phải thực hiện các nguyên tắc của WTO và các cam kết mở cửa thị trường. Dòng chảy của nguồn vốn đầu tư nước ngoài và sự thâm nhập của các doanh nghiệp và hàng hoá nước ngoài vào thị trường Trung Quốc sẽ có những tác động ở các mức độ khác nhau đối với các ngành kinh tế của Trung Quốc.

Ngành bất động sản nhà đất Trung Quốc, trong đó lĩnh vực nhà ở là chủ yếu, là một trong những ngành trụ cột của nền kinh tế và có vị trí quan trọng trong sự phát triển kinh tế xã hội của Trung Quốc. Ngành bất động sản nhà đất là một trong ngành sản xuất cơ bản tạo ra tiền đề vật chất cho sự phát triển kinh tế. Sự phát triển của ngành này có mối liên hệ trực tiếp với sự phát triển kinh tế. Do đó, ngành bất động sản nhà đất càng bị ảnh hưởng nhiều bởi những thay đổi của kinh tế quốc tế và khu vực sau khi gia nhập WTO.

Thông qua việc tham khảo các bài viết, công trình nghiên cứu của các tác giả nước ngoài đã công bố trên mạng Internet, Trung tâm Tin học đã tổng hợp và biên soạn cuốn Tổng luận "Sự phát triển của ngành nhà đất Trung Quốc và tác động của WTO" nhằm cung cấp tài liệu tham khảo phục vụ cho các 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

SỰ PHÁT TRIỂN CỦA NGÀNH NHÀ ĐẤT TRUNG QUỐC VÀ WTO

I. Sự phát triển của ngành nhà đất Trung Quốc

1. Khái quát:

Năm 1978 Trung Quốc bắt đầu thực hiện cải cách mở cửa nền kinh tế. Những quan điểm như thương mại hoá nhà ở và quyền về bất động sản nhà đất đã được các nhà lý luận đưa ra. Năm 1990 "Quỹ tích tụ nhà ở" được thành lập ở Thượng Hải. Giai đoạn từ 1987 đến 1991 là giai đoạn khởi đầu của thị trường bất động sản Trung Quốc.

Năm 1992, Trung Quốc thực hiện chính sách cải cách nhà ở, "Quỹ tích tụ nhà ở" cũng được triển khai trên diện rộng. Ngành bất động sản nhà đất của Trung Quốc trong giai đoạn này phát triển rất nhanh, tuy nhiên ở một số thị trường địa phương bắt đầu xuất hiện những yếu tố không bền vững, một số nơi có hiện tượng phát triển bong bóng trong lĩnh vực bất động sản. Vào cuối năm 1993, Chính phủ Trung Quốc đã đưa ra thực hiện "chính sách kinh tế vĩ mô", mà hậu quả của chính sách này là tốc độ tăng trưởng đầu tư trong lĩnh vực bất động sản của Trung Quốc bị suy giảm dần. Thị trường bất động sản nhà đất sau đó phát triển rất chậm.

Sự tiếp tục cải cách sâu rộng chính sách nhà ở, trong bối cảnh thu nhập của người dân không ngừng tăng lên, đã khiến cho mức độ tiêu thụ nhà ở trở thành điểm nóng kinh tế ở Trung Quốc. Sau năm 1998, hệ thống cũ "phân phối nhà ở" đã bị bãi bỏ, và Trung Quốc chuyển sang thực hiện "hệ thống bán nhà" (người dân mua nhà từ thị trường). Ngành bất động sản nhà đất Trung Quốc đã bước vào giai đoạn phát triển nhanh và vững chắc, nhanh chóng trở thành một ngành kinh tế chủ lực của nền kinh tế quốc dân.

Từ năm 2003, giá cả trên thị trường bất động sản Trung Quốc tăng nhanh chóng, thậm chí tăng trưởng quá nóng. Để kiểm soát tình hình,

Chính phủ Trung Quốc một lần nữa đã ban hành những chính sách để điều tiết ngành này.

2. Thị trường bất động sản nhà đất Trung Quốc

Đối với các doanh nghiệp nước ngoài thì việc kinh doanh ở Trung Quốc là rất khó khăn. Bên cạnh những rào cản về ngôn ngữ và văn hoá, nhiều doanh nghiệp nước ngoài còn phải đối mặt với nhiều trở ngại khác như hệ thống các quy định và pháp luật chưa thực sự minh bạch, hệ thống thuế quá phức tạp và các cơ quan công quyền mang đậm tính chất quan liêu, mặc dù Trung Quốc đã đạt được bước tiến lớn kể từ khi mở cửa ra thế giới bên ngoài từ cuối thập niên 1970 và chuyển đổi sang nền kinh tế thị trường có sự quản lý của Nhà nước đã gần 30 năm. 10 năm trước đây, có lẽ rất ít người dân Trung Quốc nghĩ đến việc sở hữu một ngôi nhà. Hiện nay, với tỷ lệ sở hữu nhà đã đạt đến trên 60% ở các đô thị, Trung Quốc đã chứng tỏ là một quốc gia thành công nhất thế giới trong việc phát triển thị trường xây dựng nhà ở tư nhân trong một thời gian ngắn như vậy.

2.1. Thị trường bất động sản nhà đất và sự phát triển kinh tế.

Ngay sau khi nước CHND Trung Hoa mới được thành lập năm 1949, hầu hết các thửa ruộng của tư nhân hoặc thuộc sở hữu tư nhân đều được tập thể hoá đưa vào hợp tác xã. Sở hữu tư nhân về nhà ở trong các đô thị gần như bị xoá bỏ. Nhằm thúc đẩy tiến trình công nghiệp hoá, Chính phủ Trung Quốc trong các thập niên 1960 và 1970 đã nỗ lực đầu tư. Một phần lớn sản lượng kinh tế của đất nước do chính phủ sắp xếp và quản lý. Chính phủ đề ra mục tiêu sản xuất, quản lý giá và phân phối các nguồn lực cho toàn bộ nền kinh tế. Do đó, đến năm 1978, gần 3/4 sản lượng công nghiệp là do các doanh nghiệp Nhà nước sản xuất (SOEs) trên cơ sở các chỉ tiêu sản lượng kế hoạch hoá tập trung. Các doanh nghiệp tư nhân và doanh nghiệp vốn đầu tư nước ngoài hầu như không tồn tại. Một trong những mục tiêu chính của Chính phủ Trung Quốc khi đó là xây dựng một nền kinh tế độc lập tự cường.

Vào cuối thập niên 1970, Chính phủ Trung Quốc vào cuối thời kỳ lãnh đạo của Đặng Tiểu Bình hy vọng việc mở cửa thị trường theo lộ trình và thực hiện cải cách kinh tế sẽ đẩy nhanh đáng kể tốc độ tăng trưởng kinh tế và nâng cao mức sống của nhân dân. Từ đó đến nay, quy

mô nền kinh tế Trung Quốc đã phát triển gấp trên 10 lần. Trong giai đoạn 1979 -1999, GDP của Trung Quốc tăng trưởng bình quân 9,7%/năm và GDP năm 2000 đã vượt con số 1000 tỷ USD (8,8 nghìn tỷ NDT) lần đầu tiên trong lịch sử. Hai yếu tố cơ bản góp phần làm cho nền kinh tế Trung Quốc tăng trưởng vượt bậc đó là: đầu tư vốn lớn (từ tiền tiết kiệm trong nước và đầu tư nước ngoài) và tăng năng suất lao động. Công cuộc cải cách kinh tế đã mang lại hiệu quả cao hơn cho nền kinh tế, nâng cao sản lượng và tăng cường các nguồn lực đầu tư. Bên cạnh đó, khu vực kinh tế tư nhân, bao gồm các doanh nghiệp bán tư nhân của xã, của thị trấn và các công ty tư nhân và các hộ nông dân đều có thể đóng góp cho sự phát triển nhanh của nền kinh tế Trung Quốc. Các doanh nghiệp tư nhân từ chỗ hầu như chưa có gì vào năm 1979 đến nay đã tạo ra trên 60% GDP của Trung Quốc. Sau một Hội nghị được tổ chức vào tháng 8/1999, các nhà lãnh đạo của Trung Quốc đã cam kết đưa tỷ lệ nói trên lên 75% vào năm 2002. Hiện nay, trên 177 triệu dân của Trung Quốc trong độ tuổi lao động (từ 18-60 tuổi) đang làm việc trong các công ty tư nhân hoặc có một phần vốn góp của tư nhân so với 122 triệu người làm việc trong các doanh nghiệp nhà nước. Nếu chỉ tính quy mô GDP thì Trung Quốc đã vượt xa Nhật Bản và trở thành nền kinh tế lớn thứ hai thế giới chỉ sau Mỹ.

Mặc dù nền kinh tế Trung Quốc phát triển rất nhanh trong những năm gần đây, nhưng tương lai của sự phát triển đó vẫn sẽ phụ thuộc nhiều vào năng lực và ý chí của Chính phủ trong việc giải quyết những thách thức phía trước. Hiện tại, gần 1/3 sản lượng công nghiệp của Trung Quốc là của các doanh nghiệp nhà nước, trong đó có nhiều doanh nghiệp đang làm ăn thua lỗ và cần sự hỗ trợ của Nhà nước thông qua hệ thống ngân hàng. Việc cơ cấu lại các ngành nghề truyền thống và giải thể hoặc bán các doanh nghiệp thua lỗ sẽ khiến cho hàng trăm ngàn lao động mất việc làm. Để đáp ứng sự phát triển, Chính phủ Trung Quốc cần phải duy trì đường lối đảm bảo ổn định chính trị trong khi vẫn tiếp tục cải cách kinh tế.

2.2. Thị trường bất động sản và đầu tư nước ngoài

Theo các số liệu thống kê của Bộ Ngoại thương và Hợp tác Kinh tế Trung Quốc (MOFTEC), tổng số vốn đầu tư nước ngoài vào Trung Quốc tính đến năm 2000 là khoảng 348,3 tỷ USD, khiến Trung Quốc trở thành

điểm đến lớn thứ hai thế giới của luồng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) sau Mỹ.

Nhiều doanh nghiệp của Trung Quốc đầu tư qua các chi nhánh ở Hồng Kông và Macao với mục đích hưởng lợi từ các chính sách ưu đãi đầu tư, ví dụ như chính sách miễn giảm thuế chỉ dành cho các doanh nghiệp nước ngoài chứ không áp dụng cho các nhà đầu tư trong nước. Theo ước tính, dòng vốn của Trung Quốc đại lục chảy qua Hồng Kông chiếm khoảng từ 10-30% tổng số vốn FDI thực hiện ở Trung Quốc. Ngoài ra, nhiều doanh nghiệp của Đài Loan cũng đầu tư vào Trung Quốc thông qua Hồng Kông và Ma Cao để tránh sự kiểm soát của Chính quyền Đài Loan. Tính đến năm 2000, Hồng Kông là nhà đầu tư hàng đầu ở Trung Quốc và vượt xa các quốc gia khác với tổng giá trị vốn đầu tư 155 tỷ USD, Mỹ là nhà đầu tư lớn thứ hai trên thị trường này với tổng số vốn khoảng 25,6 tỷ USD, các vị trí tiếp theo là Đài Loan và Nhật Bản.

Trung Quốc đã bắt đầu cho phép các doanh nghiệp nước ngoài tham gia nhiều hơn vào các ngành dịch vụ. Đến cuối năm 1998, đã có tổng cộng 151 chi nhánh ngân hàng, 7 ngân hàng liên doanh và 5 ngân hàng 100% vốn nước ngoài được cấp phép hoạt động và có mặt ở 19 thành phố của Trung Quốc. Tuy nhiên, cũng trong lĩnh vực dịch vụ, các công ty luật và kiểm toán của nước ngoài bị kiểm soát rất chặt chẽ. Chính phủ chỉ cấp phép thành lập doanh nghiệp luật của nước ngoài ở một số thành phố được lựa chọn trên cơ sở từng trường hợp cụ thể. Do đó, cho đến tháng 2/1998, mới chỉ có 93 công ty luật của nước ngoài được cấp giấy phép hoạt động ở 15 thành phố của Trung Quốc, trong số đó, 1/3 là các công ty luật của Mỹ. Các dịch vụ kiểm toán hầu như vẫn bị hạn chế.

2.3. Thị trường bất động sản Trung Quốc- cải cách nhà ở

Trước năm 1999, hầu như mọi người dân đô thị của Trung Quốc được hưởng chế độ nhà ở phúc lợi, tức là Nhà nước cung cấp gần như là miễn phí nhà ở cho người dân đô thị. Tất cả những ai làm việc trong các cơ quan nhà nước, các viện nghiên cứu, các doanh nghiệp nhà nước đều được Nhà nước hoặc cơ quan nơi họ làm việc phân nhà. Tháng 3/1998, Thủ tướng nước CHND Trung Hoa Chu Dung Cơ đã đưa ra một số cải cách, trong đó có cải cách về nhà ở nhằm thúc đẩy sự phát triển của nền kinh tế. Theo đó, sự bao cấp của Nhà nước về nhà ở như thời gian trước

sẽ bị xoá bỏ, và mọi cán bộ, công nhân viên được khuyến khích mua hoặc thuê nhà theo giá sát với giá thị trường. Sự cải cách chính sách nhà ở yêu cầu các cán bộ, công nhân viên phải sử dụng tiền tiết kiệm của mình, cộng với khoản tiền trợ cấp nhà ở một lần mà họ được hưởng để mua nhà. Chính phủ Trung Quốc vào tháng 8/1999 đã ra thông báo tất cả các khu chung cư mới được xây dựng sau tháng 1/1999 sẽ được dành để bán chứ không phân nữa. Từ sau đó đến nay, thị trường nhà ở đã trải qua những bước phát triển nhảy vọt.

Theo các số liệu thống kê chính thức được công bố, đầu tư cho phát triển bất động sản của Trung Quốc vào năm 1999 là 401 tỷ NDT (khoảng 48,43 tỷ USD), tăng 10% so với năm 1998. Từ tháng 1/2000 đến tháng 11/2000, tổng số vốn đầu tư cho ngành bất động sản của Trung Quốc đã đạt 374,4 tỷ NDT (khoảng 45 tỷ USD). Đồng thời 410 triệu mét vuông nhà ở đã được hoàn thành xây dựng vào năm 1999, tăng 19,6% so với năm trước đó. Vào năm 2000, xây dựng nhà ở thương mại của Trung Quốc tăng trưởng 17,9%, diện tích xây dựng hoàn thành tăng 22,3%, doanh số bán nhà tăng 38,8% và tỷ lệ mua nhà tăng 44,5% so với năm 1999.

Theo báo cáo của Ông Xie Jiajin - Cục trưởng Cục quản lý nhà và bất động sản Bộ Xây dựng Trung Quốc trình bày ngày 9/1/2001 tại Hội nghị Cải cách nhà ở quốc gia - đã có trên 80% số nhà ở được phân phối trước đây đã được bán hóa giá cho cán bộ công nhân viên. Sở hữu tư nhân về nhà ở đã chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu sở hữu bất động sản mới, và một số hình thức sở hữu mới đã xuất hiện ở Trung Quốc.

Theo một công trình nghiên cứu của Phòng Nghiên cứu thị trường Anh quốc (BMB), từ năm 1999 đến năm 2000, tỷ lệ sở hữu nhà tại các đô thị của Trung Quốc đã tăng 10%, từ 49,9 lên 59%. Điều đó cho thấy công cuộc cải cách nhà ở của Trung Quốc là một động lực quan trọng làm tăng sức mua và thúc đẩy sự phát triển của ngành Xây dựng Trung Quốc.

2.4. Thị trường bất động sản Trung Quốc

So với Mỹ và một số quốc gia phát triển khác, ngành bất động sản của Trung Quốc còn non trẻ và thiếu kinh nghiệm. Hiện nay có khoảng 25.000 văn phòng môi giới bất động sản với trên 200.000 đại lý. Bên

cạnh đó ước tính có khoảng 20.000 công ty quản lý bất động sản với trên 2 triệu nhân viên đang hoạt động ở Trung Quốc. Tuy nhiên có rất nhiều công ty môi giới bất động sản chưa có chứng chỉ kinh doanh và chứng chỉ năng lực. Ví dụ, theo kết quả của một cuộc điều tra khảo sát, trong số 4.000 đại lý bất động sản đang hoạt động ở Bắc Kinh thì chỉ có khoảng 700 đại lý là có chứng chỉ kinh doanh. Một cuộc điều tra mới đây ở Thượng Hải đã phát hiện được 982 công ty môi giới bất động sản vi phạm pháp luật - đã hoạt động khi chưa đăng ký với các cơ quan thẩm quyền của Nhà nước.

Chính phủ Trung Quốc đã nhận được nhiều lời phàn nàn về ngành bất động sản trong những năm gần đây. Ví dụ như quảng cáo sai, nhà chất lượng thấp bán với giá cao, chậm giao nhà... Theo kết quả nghiên cứu của Trung tâm giao dịch bất động sản Quý Châu cho thấy, nhiều người tiêu dùng đã rất thất vọng trước chất lượng phục vụ của các đại lý môi giới bất động sản ở thành phố Quý Dương, thủ phủ của tỉnh Quý Châu với dân số 1,36 triệu người. Những người mua và thuê nhà tiềm năng đều phản ánh họ phải miễn cưỡng sử dụng các dịch vụ của đại lý do họ có ít kinh nghiệm.

Trong giai đoạn giữa và cuối thập kỷ 1990, các thị trường bất động sản ở những thành phố lớn của Trung Quốc đã phát triển quá nóng. Giá đất ở Bắc Kinh đã sụt giảm so với giai đoạn phát triển bùng nổ đầu thập kỷ 1990. Vào năm 1999, tỷ lệ nhà bỏ không đối với các công trình nhà ở loại A là 30% ở Bắc Kinh và 38% ở Thượng Hải. Một số chuyên gia khi đó cho rằng số diện tích dư thừa đó có thể phải mất 3 năm mới lấp được hết trong điều kiện cầu về nhà ở vẫn tiếp tục tăng như những năm trước. Thị trường bất động sản lúc này bắt đầu có sự chuyển hướng khi nhiều người dân có xu hướng muốn sở hữu những căn hộ lớn hơn.

Theo một báo cáo nghiên cứu của Hiệp hội kinh tế bất động sản Thượng Hải để chuẩn bị cho việc gia nhập WTO đã đưa ra 5 yếu kém của các doanh nghiệp bất động sản Trung Quốc so với các doanh nghiệp cùng ngành nghề của các nước phát triển, đó là: (1) Thiếu kinh nghiệm do còn non trẻ; (2) Năng lực cạnh tranh hạn chế do quy mô nhỏ; (3) Thiếu vốn và cách thức tiếp thị lạc hậu; (4). Trình độ quản lý thấp; (5). Chưa theo hướng dịch vụ.

Để quản lý thị trường và bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, tháng 9/2000 Chính phủ Trung Quốc đã ban hành Mẫu hợp đồng mua/bán nhà ở thương phẩm. Hợp đồng mẫu này là hợp đồng chuẩn và cung cấp cho những người mua, bán nhà tiềm năng những kiến thức cơ bản về giao dịch bất động sản. Chính phủ hy vọng rằng, việc ban hành hợp đồng mẫu nói trên sẽ dần dần giúp cho người tiêu dùng giảm thiểu được rủi ro khi mua nhà.

Nhìn toàn cảnh, thị trường bất động sản của Trung Quốc phát triển rất nhanh và năng động ở khía cạnh dòng vốn và tốc độ phát triển. Những năm trước đây, thị trường nhà ở thứ phát ở Trung Quốc gần như không tồn tại. Năm 1999, Chính phủ Trung Quốc đã hoàn chỉnh hệ thống pháp luật cơ bản để quản lý thị trường nhà ở thứ phát và khuyến khích những người dân đang sở hữu các căn hộ của mình bán đi các căn hộ nhỏ, cũ kỹ và chất lượng thấp để chuyển sang ở trong những căn hộ lớn hơn, mới hơn và có chất lượng cao hơn. Một số thành phố như Thượng Hải và Ma Ansan của tỉnh An Huy đã triển khai thí điểm thị trường bất động sản thứ phát sớm hơn các thành phố khác. Chỉ tính riêng năm 2000 đã có khoảng 7,5 triệu m² nhà đang sử dụng được bán ở Thượng Hải. Tổng giá trị giao dịch ước tính khoảng 65,6 tỷ NDT (8 tỷ USD). Cũng vào thời điểm này, ở Trung Quốc có trên 5000 doanh nghiệp bất động sản vốn đầu tư nước ngoài, bao gồm cả các doanh nghiệp liên doanh hoặc hợp tác kinh doanh với doanh nghiệp bản địa của Trung Quốc, và trên 1000 doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài hoạt động tại Trung Quốc. Hồng Kông là nhà đầu tư hàng đầu, chiếm trên 75% tổng số vốn đầu tư nước ngoài, tiếp theo là Mỹ và Đài Loan.

Ngành nhà ở đã trở thành một động lực quan trọng thúc đẩy sự tăng trưởng kinh tế nhanh chóng ở Trung Quốc và đóng góp đến 1,5% cho tốc độ tăng trưởng kinh tế 7,1% vào năm 1999.

2.5. Thị trường bất động sản Trung Quốc - ảnh hưởng của việc gia nhập WTO

Chính phủ Trung Quốc đã đặt hy vọng vào sự gia nhập WTO của Trung Quốc vào cuối năm 2001 sẽ có tác động tích cực đến thị trường bất động sản của nước này nhờ kết quả của sự mở rộng sản xuất kinh doanh và nền kinh tế phát triển có trật tự hơn. Khi kinh tế Trung Quốc ngày

càng phát triển thì ngày càng có nhiều người dân có thể sở hữu nhà ở hay ô tô. Điều đó không chỉ tạo ra những cơ hội kinh doanh hấp dẫn đối với các nhà đầu tư nước ngoài mà còn đồng thời với việc Trung Quốc sẽ cần phải tuân thủ các tiêu chuẩn mang tính quốc tế. Trung Quốc có vai trò ngày càng quan trọng trong việc định hướng dòng vốn đầu tư bất động sản quốc tế.

Để giải quyết các vấn đề liên quan đến việc gia nhập WTO, các nhà lập pháp của Trung Quốc phải đưa ra những chính sách mới hoặc thay đổi các chính sách đã lạc hậu để có thể thích ứng với các yêu cầu của thị trường trong tình hình mới. Theo ước tính, đã có khoảng 1400 luật và quy định cần phải được sửa đổi để phù hợp với các tiêu chuẩn của WTO.

Theo cách phân chia truyền thống, nhà ở của Trung Quốc được chia thành hai khu vực. Một khu vực được xây dựng để bán cho người nước ngoài và khu vực kia giành cho nhân dân bản địa. Mặc dù chất lượng và dịch vụ của khu nhà ở giành cho người nước ngoài cao hơn, nhưng giá nhà lại đắt hơn rất nhiều. Để chuẩn bị cho gia nhập WTO, Bộ Xây dựng Trung Quốc đã ban hành những quy định mới nhằm dần dần gộp cả hai khu vực nhà ở nói trên lại làm một. Một nhóm chuyên gia đã nghiên cứu các trường hợp cụ thể và đưa ra một số khuyến nghị. Ví dụ, các chuyên gia khuyên rằng, chính phủ cần xây dựng các quy chế mới về quản lý nguồn cung cấp đất, gộp 2 khu vực nhà ở thành một. Các chuyên gia cũng kiến nghị chính phủ cần nghiên cứu việc tiêu chuẩn hoá lĩnh vực dịch vụ nhà ở cho phù hợp với quốc tế nhằm nâng cao tính cạnh tranh sau khi Trung Quốc gia nhập WTO. Một số những hạn chế đối với các quốc gia nước ngoài và đầu tư nước ngoài cần phải được điều chỉnh hoặc bãi bỏ.

2.6. Thị trường bất động sản Trung Quốc - các luật và các quy định về quản lý đất đai và bất động sản.

Hệ thống pháp luật của Trung Quốc là sự kết hợp giữa luật chung và hệ thống pháp luật dân sự, nhưng không mấy chú trọng đến tiền lệ. Hiệp định song phương về tiếp cận thị trường được ký kết giữa Trung Quốc và Mỹ yêu cầu Trung Quốc phải công bố tất cả các luật, quy định và hướng dẫn thực hiện các thủ tục hành chính và các chính sách quản lý

ngoại thương. Nhờ hiệp định này mà các doanh nghiệp của Mỹ có thể hiểu được khái quát hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật của Trung Quốc trước khi họ đặt chân vào thị trường này. Các cơ quan ban hành văn bản quy phạm pháp luật trong lĩnh vực bất động sản bao gồm Quốc Vụ viện và Ủy ban thường vụ của Quốc Vụ viện, Hội đồng Nhà nước, các Bộ và các ủy ban thuộc Hội đồng Nhà nước, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh và các ủy ban thường vụ của Hội đồng nhân dân, chính quyền các địa phương, các cơ quan giám sát hữu quan.

Theo Hiến pháp 1982 của nước CHND Trung Hoa, đất đô thị ở Trung Quốc thuộc sở hữu của Nhà nước, các hợp tác xã sở hữu đất nông thôn. Do chính quyền trung ương và địa phương cùng quản lý các hợp tác xã nên suy cho cùng quyền sở hữu đất là thuộc về nhà nước. Tuy nhiên, Điều 10 của Luật sửa đổi hiến pháp năm 1988 đã khẳng định có thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật. Trên cơ sở đó, quyền sử dụng đất đã tách ra khỏi quyền sở hữu đất. Các cá nhân, trong đó có cả người nước ngoài, đều có thể thuê dài hạn quyền sử dụng đất, và họ có quyền sở hữu các công trình, nhà ở, và các kết cấu khác trên đất.

Việc mua bán bất động sản ở Trung Quốc diễn ra dưới hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Để có được quyền sử dụng đất, người sử dụng đất phải ký một hợp đồng thuê đất với cơ quan quản lý đất đai của địa phương và phải trả trước tiền thuê đất. Người thuê đất sẽ được sử dụng đất trong một khoảng thời gian được ấn định trước và phải sử dụng đất đó theo đúng mục đích nêu trong hợp đồng thuê đất. Tùy theo loại đất và mục đích sử dụng đất, thời hạn cho thuê đất có nhiều mức khác nhau như 40 năm cho mục đích thương mại, 50 năm cho công nghiệp và đến 70 năm đối với nhà ở. Trên thực tế, hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất chiếm phần lớn hoạt động kinh doanh trên thị trường bất động sản sơ cấp.

Các quy định quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài gồm có 2 cấp là Trung ương và địa phương. Chính phủ Trung ương ban hành các hướng dẫn về quản lý đất đai, quan trọng nhất là Luật đất đai nước CHND Trung Hoa (1998), Quy chế 1990 về việc bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc sở hữu Nhà nước ở các thành phố và thị xã và Điều lệ 1990 về phát triển và quản lý các giao dịch về đất đai của các nhà đầu tư nước ngoài. Các địa phương (tỉnh, thành phố,

hạt tự trị) cũng ban hành các quy định và chính sách của địa phương có phạm vi áp dụng trên địa bàn hành chính của địa phương đó. Thông thường, các chính quyền địa phương thường đưa ra các biện pháp khuyến khích để thu hút đầu tư nước ngoài. Hội đồng Nhà nước có trách nhiệm thay mặt Nhà nước quản lý đất đai thuộc sở hữu của Nhà nước. Toàn bộ đất đai ở Trung Quốc cần được đăng bạ và lập thành bản đồ.

Các luật có liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản ở Trung Quốc bao gồm: Luật Quy hoạch, Luật Xây dựng, Luật đấu thầu, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Hợp đồng, Luật tài chính, Luật thuế, Luật doanh nghiệp vốn đầu tư nước ngoài, Luật công ty, Luật đầu tư nước ngoài, Luật bảo vệ quyền lợi của người tiêu dùng, Luật Lao động...

2.7. Thị trường bất động sản Trung Quốc - Các cơ quan quản lý liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản

Trung Quốc có 31 tỉnh, thành phố và khu tự trị không kể Đặc khu hành chính Hồng Kông, Ma Cao và Đài Loan. Thành phố Trùng Khánh với dân số khoảng 30,4 triệu người là thành phố đông dân nhất ở Trung Quốc. Thủ đô Bắc Kinh, Thượng Hải và Thiên Tân là 3 thành phố lớn của Trung Quốc. Hội đồng Nhà nước là cơ quan quản lý hành chính cao nhất ở Trung Quốc. Hội đồng Nhà nước nắm tất cả các bộ ngành cấp trung ương và các tỉnh thành địa phương. Các dự án đầu tư nước ngoài với tổng số vốn dưới 30 triệu USD phải xin phê duyệt của các cơ quan thẩm quyền của địa phương hữu quan hoặc các uỷ ban về đầu tư nước ngoài cấp tỉnh, thành phố. Các dự án đầu tư có giá trị trên 30 triệu USD phải báo cáo với Bộ Ngoại thương và Hợp tác kinh tế để xin phê duyệt sau khi các cơ quan thẩm quyền của địa phương đã xem xét. Nếu đầu tư trên đất của Nhà nước với quy mô trên 1000mu (67 ha) đất trồng hoặc trên 2.000 mu (133ha) đất khác thì phải xin phê duyệt của Hội đồng Nhà nước.

Trường hợp đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực khai phát đất đai thì chính quyền thành phố/hạt phải lập báo cáo tiền khả thi. Nếu dự án có phạm vi chiếm đất dưới 1000mu (67ha) đất canh tác hoặc dưới 2000mu (133ha) đất khác và tổng số vốn đầu tư dưới 30 triệu USD thì phải trình chính quyền tỉnh, thành phố hữu quan trực thuộc trung ương hoặc đặc khu kinh tế để xin phê duyệt. Nếu số vốn đầu tư vượt quá mức nêu trên thì chính quyền tỉnh, thành phố hữu quan phải trình Hội đồng kế hoạch

phát triển Nhà nước để thẩm định trước khi trình Hội đồng Nhà nước phê duyệt.

Việc đăng ký giao đất, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp và đình chỉ quyền sử dụng đất được thực hiện ở các cơ quan quản lý nhà đất của địa phương theo các quy định của pháp luật. Các cơ quan nhà nước và các uỷ ban có liên quan đến các dự án phát triển bất động sản bao gồm: các sở nhà đất, các uỷ ban và phòng quy hoạch, các uỷ ban xây dựng, các cơ quan bảo vệ môi trường, các cơ quan đấu thầu, cơ quan thuế, các phòng thương mại và công nghiệp, các sở giao thông, cơ quan công an và phòng chống cháy, các sở ngoại hối, sở văn hoá, phòng cấp nước, các công ty nước.

2.8. Thị trường bất động sản Trung Quốc - Hệ thống thuế

Các luật và chính sách về thuế của Trung Quốc do các cơ quan gồm Quốc Vụ viện và uỷ ban Thường vụ Quốc Vụ viện, Hội đồng Nhà nước, Bộ Tài chính, Tổng cục thuế, Tổng cục hải quan... ban hành. Luật thuế quan trọng nhất đối với các nhà đầu tư nước ngoài là Luật thuế thu nhập đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và doanh nghiệp nước ngoài được thông qua tại kỳ họp thứ 4 của Quốc Vụ viện nước CHND Trung Hoa và được ban hành theo Lệnh số 45 của Chủ tịch nước CHND Trung Hoa ngày 9/4/1991. Theo Điều 5 của Luật này, thuế thu nhập áp dụng đối với các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và thuế thu nhập mà các doanh nghiệp nước ngoài phải nộp đối với thu nhập của các cơ sở hoặc các văn phòng mà doanh nghiệp đó thành lập ở Trung Quốc để sản xuất hoặc kinh doanh sẽ được tính trên phân thu nhập chịu thuế với mức thuế là 30%. Thuế thu nhập địa phương cũng được tính trên phân thu nhập chịu thuế ở mức 3%.

Nói chung, chính sách thuế của Trung Quốc đối với các doanh nghiệp đầu tư nước ngoài có những ưu đãi thuế dành cho các ngành nghề và các khu vực nhà nước khuyến khích đầu tư. Thuế thu nhập đối với các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và doanh nghiệp nước ngoài thành lập ở các đặc khu kinh tế sẽ được giảm còn 15%. Ngoài ra, các doanh nghiệp nước ngoài đã hoạt động trên 10 năm ở Trung Quốc có thể được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm đầu tiên và năm thứ 2 có lợi nhuận và được giảm 50% thuế thu nhập trong 3 năm tiếp theo.

Các loại thuế khác có ảnh hưởng đến các doanh nghiệp nước ngoài bao gồm thuế sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng đối với đất, thuế nhà ở, thuế hợp đồng, thuế trước bạ, thuế môn bài, thuế xây dựng đô thị, thuế chiếm dụng đất canh tác và thuế phương tiện ô tô và tàu thủy. Có một số loại thuế mà các doanh nghiệp nước ngoài hoạt động ở Trung Quốc không phải đóng do Trung Quốc đã ký các hiệp định với 60 quốc gia về tránh đánh thuế hai lần và 51 hiệp định đã có hiệu lực từ tháng 7 năm 1999.

Các nhà đầu tư nước ngoài còn có thể được miễn thuế thu nhập cá nhân đối với khoản lợi nhuận sau thuế (cổ tức, tiền thưởng) mà họ được hưởng từ doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Các thiết bị dùng cho sản xuất và quản lý, vật liệu xây dựng và phương tiện sử dụng để sản xuất và các hàng hoá khác được nhập khẩu là một phần của tổng vốn đầu tư sẽ được miễn thuế nhập khẩu, thuế giá trị gia tăng và thuế tiêu thụ. Ngoài ra, để cạnh tranh với các tỉnh/khu vực khác, một số chính quyền địa phương cũng dành cho các nhà đầu tư nước ngoài một số chính sách ưu đãi khác.

Các loại thuế liên quan đến bất động sản bao gồm: Thuế bán bất động sản, thuế chiếm dụng đất, thuế sử dụng đất trồng, thuế chuyển nhượng, thuế tài sản, thuế sử dụng đất đô thị, thuế xây dựng ở đô thị, thuế trước bạ, thuế thu nhập... Bên cạnh đó, chính quyền địa phương và các nhà cung cấp dịch vụ thường đưa ra nhiều loại phí khác đối với các giao dịch về bất động sản.

2.9. Thị trường bất động sản Trung Quốc - Việc thành lập doanh nghiệp nước ngoài.

Một số hình thức đầu tư/kinh doanh dành cho các nhà đầu tư nước ngoài hoặc đối với các hoạt động kinh doanh ở Trung Quốc bao gồm: doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp hợp tác kinh doanh, doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài. Mỗi loại hình có những lợi thế cũng như những bất lợi tùy thuộc vào nguồn vốn, mục tiêu thị trường, mục đích thuế và các yếu tố khác.

Căn cứ theo các quy định hiện hành, việc thành lập các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sẽ phải trải qua cơ chế thẩm định, phê duyệt và đăng ký. Các thủ tục này do các cơ quan nhà nước đảm nhiệm.

Về cơ bản, để thành lập doanh nghiệp liên doanh và hợp tác kinh doanh phải qua 4 bước sau:

1. Trình dự án về thành lập doanh nghiệp. Căn cứ trên đề xuất của các cơ quan liên quan (các sở kế hoạch hoặc quản lý đổi mới công nghệ), tất cả các bên hữu quan có thể tiến hành nghiên cứu tính khả thi của dự án;

2. Trình báo cáo nghiên cứu về tính khả thi của dự án. Sau khi được chấp thuận, các bên liên quan đến dự án đầu tư có thể đàm phán để hướng tới ký kết các văn bản có tính ràng buộc pháp lý như hợp đồng và các quy chế của doanh nghiệp;

3. Trình hợp đồng và các quy chế của doanh nghiệp. Sau khi được Bộ Ngoại thương và Hợp tác kinh tế phê duyệt, cơ quan thẩm định và phê duyệt sẽ cấp Chứng chỉ phê duyệt (giấy phép) thành lập các doanh nghiệp vốn đầu tư nước ngoài;

4. Sau khi có chứng chỉ nói trên, các nhà đầu tư sẽ đến các cơ quan quản lý về công nghiệp và thương mại để hoàn tất thủ tục đăng ký doanh nghiệp.

Thủ tục thành lập doanh nghiệp vốn đầu tư nước ngoài tương đối đơn giản. Đơn và các quy chế của doanh nghiệp cùng các tài liệu liên quan khác có thể được nộp sau khi báo cáo thẩm định dự án đã được các cơ quan thẩm quyền phê duyệt bằng văn bản. Sau khi được phê duyệt, các doanh nghiệp nước ngoài sẽ dễ dàng hoàn thành các thủ tục đăng ký.

Các cách cơ bản để tiếp cận thị trường của các doanh nghiệp nước ngoài:

- Thành lập văn phòng đại diện. Các văn phòng đại diện là hình thức văn phòng do các công ty nước ngoài thành lập sớm nhất ở Trung Quốc. Tuy nhiên phạm vi hoạt động của các văn phòng này bị hạn chế do pháp luật Trung Quốc quy định các văn phòng đại diện không được ký kết các hợp đồng bán hàng hoặc thu tiền trực tiếp của các khách hàng hoặc cung ứng phụ tùng và các dịch vụ sau bán hàng để thu phí. Tất cả các văn phòng đại diện phải thực hiện các hoạt động dưới thương hiệu của công ty mẹ.

- Mở văn phòng chi nhánh: Các doanh nghiệp nước ngoài cũng có thể mở văn phòng chi nhánh của mình ở Trung Quốc theo Luật Công ty của Trung Quốc. Nếu như các văn phòng đại diện chỉ được cấp đăng ký thì văn phòng chi nhánh được cấp giấy phép hoạt động hay giấy phép kinh doanh và có thể tiến hành các hoạt động có thu lợi nhuận. Chi phí để duy trì văn phòng đại diện hoặc văn phòng chi nhánh tùy thuộc vào địa điểm, quy mô và số lượng nhân viên, trong đó khoản chi phí lớn nhất thường là tiền thuê văn phòng, nhà ở, lương, thưởng cho các nhân viên.

- Thành lập chi nhánh Trung Quốc: Dưới hình thức liên doanh hoặc góp vốn với một hoặc nhiều đối tác của Trung Quốc hoặc thành lập doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài ở Trung Quốc.

- Trao quyền kinh doanh: Pháp luật Trung Quốc không có quy định nào đặc biệt đối với việc trao quyền kinh doanh nhưng nhiều doanh nghiệp nước ngoài đang bắt đầu thiết lập các đại lý phân phối trên cơ sở hợp đồng với các pháp nhân Trung Quốc.

- Phân phối trực tiếp: Hình thức này đã phát triển rất rộng sau khi Chính phủ Trung Quốc mở cửa nền kinh tế cho các nhà đầu tư nước ngoài. Tuy nhiên đến đầu năm 1998, Chính phủ Trung Quốc đã đưa ra những quy định nhằm kiểm soát chặt chẽ hơn hoạt động này và yêu cầu cấp lại giấy phép hoạt động đối với tất cả các công ty phân phối trực tiếp nhằm bảo vệ quyền lợi của người tiêu dùng do một số sự vi phạm của các doanh nghiệp trong nước và nước ngoài.

- Thiết lập các đại lý bán hàng ở Trung Quốc: Trong những năm gần đây, hình thức này phát triển rất mạnh. Các đại lý sẽ làm nhiệm vụ phân phối nội địa và tiếp thị. Hầu hết các công ty làm đại lý này không có quyền xuất nhập khẩu mà thuộc tầng bên dưới của dây chuyền phân phối. Các đại lý này mua lại sản phẩm của các nhà nhập khẩu để phân phối lại.

3. Vai trò của ngành nhà đất đối với nền kinh tế Trung Quốc

Từ khi thực hiện chính sách "mở cửa" năm 1978 cho đến nay, xã hội Trung Quốc đã có sự thay đổi đáng kể. Từ cô lập chuyển sang mở cửa, nền kinh tế kế hoạch hóa tập trung chuyển thành nền kinh tế hỗn hợp và chủ động hội nhập quốc tế, Trung Quốc đã vươn lên thành một nền kinh tế lớn của thế giới. Trong tất cả các thành tựu đạt được thì sự

tăng trưởng kinh tế nhanh chóng trong những năm gần đây của Trung Quốc là dễ thấy nhất. Tốc độ tăng trưởng GDP trong giai đoạn từ 1993 trở lại đây của Trung Quốc luôn cao hơn mức bình quân của thế giới và đóng vai trò là đầu tàu phát triển kinh tế ở châu Á cũng như của thế giới.

Theo bản báo cáo của Ngân hàng Trung ương Trung Quốc công bố năm 2002, đóng góp trực tiếp của ngành bất động sản nhà đất chiếm khoảng 1,3% và gián tiếp khoảng từ 0,6% - 1,2% GDP năm 2001 của Trung Quốc, tính tổng cộng mức đóng góp của ngành này chiếm khoảng 1,9-2,5% GDP.

Ở Trung Quốc, ngành bất động sản tập trung ở các khu vực đô thị, và bao gồm bất động sản nhà ở, bất động sản thương mại, bất động sản văn phòng và bất động sản công nghiệp. Trong 4 loại hình bất động sản đó thì bất động sản nhà ở chiếm thị phần chủ đạo, có thể thấy trong bảng dưới đây:

Bảng 1. Tỷ lệ đầu tư cho nhà ở trong tổng đầu tư bất động sản

Năm	Đầu tư bất động sản (tỷ USD)	Đầu tư nhà ở (tỷ USD)	Tỷ lệ (%)
2001	76,8	58,3	76
2000	60,3	46,7	77
1999	49,7	37,2	75
1998	43,8	28,5	65

Nguồn: Báo cáo của Tổng cục thống kê TQ

II. WTO và ảnh hưởng của việc gia nhập WTO đối với nền kinh tế Trung Quốc

1. Khái quát sự hình thành của Tổ chức thương mại thế giới WTO

Sau hai lần thiết lập một tổ chức quốc tế về thương mại sau Chiến tranh thế giới thứ nhất nhưng không đạt được kết quả, những người chủ chốt của thương mại thế giới - các nước phương Tây đã từ bỏ một cấu trúc tổ chức và thay vào đó họ lựa chọn cấu trúc điều ước để điều chỉnh

thương mại thế giới, đó là GATT (General Agreement on Tariff and Trade - Hiệp định chung về thương mại và thuế quan). Hiệp định GATT được ký kết vào năm 1947 bởi 23 nước phương Tây nhằm giảm thuế quan cũng như những rào cản khác đối với mậu dịch và xoá bỏ phân biệt đối xử trong lĩnh vực thương mại bằng quy chế tối huệ quốc.

Sau gần 50 năm hoạt động, ý tưởng về một định chế thật sự có thể kiểm soát thương mại quốc tế lại nổi lên khi diễn ra vòng đàm phán Uruguay. Qua vòng đàm phán này, với Hiệp định Marrakech ngày 15/4/1994, các nước tham gia đã đạt được việc thành lập Tổ chức thương mại thế giới (WTO - World Trade Organization). Kể từ ngày 1/1/1995, ngày có hiệu lực của Hiệp định thành lập WTO, tổ chức này đã trở thành người điều hành tất cả các Hiệp định đã ký kết từ năm 1947, đặc biệt là GATT mà trong đó những nguyên tắc của nó không hề bị sửa đổi.

WTO hoạt động như một trung tâm điều phối của các vấn đề liên quan đến thương mại thế giới. Hiệp định Marrakech đã định nghĩa WTO là một "khung định chế chung cho sự ứng xử trong quan hệ thương mại".

2. Cơ cấu của WTO

Các bên tham gia ký kết Hiệp định GATT tự động trở thành "thành viên" của WTO sau khi chấp nhận vòng đàm phán Uruguay và đưa ra những cam kết liên quan đến thương mại hàng hoá và dịch vụ.

WTO bao gồm một Hội nghị Bộ trưởng - cơ quan thẩm quyền ra quyết định cao nhất, có thẩm quyền giải quyết tất cả các vấn đề liên quan đến một Hiệp định thương mại đa biên. Các quyết định được thông qua theo đa số đơn giản hoặc xác định (ví dụ: 2/3 đối với việc gia nhập mới của một quốc gia)

Hội đồng GATT được thay thế bởi Tổng Hội đồng, về nguyên tắc, nhóm họp tất cả các tháng. Cơ quan này có 2 chức năng quan trọng: là cơ quan giải quyết tranh chấp mới được thiết lập trong khuôn khổ WTO và cũng là cơ quan kiểm tra các chính sách thương mại của các nước thành viên nhằm thiết lập sự minh bạch tốt hơn.

Ngoài ra, tương ứng với mỗi lĩnh vực thuộc thẩm quyền của WTO, tồn tại một Hội đồng chuyên ngành như: Hội đồng Thương mại Hàng hoá, Hội đồng Thương mại dịch vụ hay Hội đồng Quyền sở hữu Trí tuệ. Các hội đồng này hoạt động dưới sự điều phối của Tổng Hội đồng.

Hội nghị Bộ trưởng cũng đã thiết lập các uỷ ban với những chức năng liên quan đến tài chính, hành chính, các nước kém phát triển...

Ban Thư ký của WTO được điều hành bởi Tổng giám đốc WTO. Hiệp định Marrakech đã nhắc lại sự độc lập của Tổng giám đốc và các nhân viên của Ban thư ký và tính quốc tế hoàn toàn trong hoạt động của họ.

3. Các chức năng của WTO:

- WTO đóng vai trò của một khung định chế chung tức là một khuôn khổ có khuynh hướng toàn cầu liên quan đến hệ thống thương mại đa phương. WTO quản lý tất cả các Hiệp định được ký tại Marrakech vào ngày 15/4/1994.

Trong khuôn khổ của WTO, cần phân biệt hai loại Hiệp định, đó là Hiệp định đa phương (multilateral) và nhiều bên (Plurilateral). Hiệp định đa phương là hiệp định bắt buộc tất cả các nước thành viên của WTO đều phải tham gia (ví dụ Hiệp định thành lập WTO, các phụ lục của Hiệp định này như GATT - Hiệp định chung về thương mại và thuế quan - điều chỉnh về thương mại hàng hoá, GATS - Hiệp định chung về Thương mại dịch vụ. TRIPS - Hiệp định về các khía cạnh của quyền sở hữu trí tuệ liên quan đến thương mại...). Hiệp định nhiều bên là hiệp định mà các thành viên của WTO có thể quyết định có tham gia hoặc không (ví dụ như Hiệp định thương mại về máy bay dân dụng, Hiệp định về thị trường công cộng, Hiệp định quốc tế về sữa...). WTO quản lý cả những Hiệp định đa phương và Hiệp định nhiều bên nói trên.

- WTO là nơi duy nhất diễn ra các cuộc đàm phán thương mại đa phương. WTO được công nhận là nơi độc quyền cho các cuộc đàm phán đa phương diễn ra có liên quan đến các lĩnh vực được điều chỉnh bởi các Hiệp định WTO. Nói một cách rõ ràng hơn, đó là những đàm phán đa phương liên quan đến thương mại hàng hoá, thương mại dịch vụ và quyền sở hữu trí tuệ liên quan đến thương mại. Ngoài ra WTO cũng cấu thành một khuôn khổ thường trực cho các cuộc đàm phán liên quan đến những vấn đề cốt lõi của thương mại quốc tế. WTO cũng có thể phục vụ cho "các cuộc đàm phán đa phương khác" tùy theo quyết định của Hội đồng Bộ trưởng. Tất cả các cuộc đàm phán này sẽ diễn ra trên cơ sở những nguyên tắc định quy định trong "GATT 1994".

- WTO chịu trách nhiệm quản lý hệ thống thương mại. WTO nhận nhiệm vụ bảo đảm việc thực thi, quản lý và hoạt động của hệ thống thương mại mới được xây dựng trên cơ sở thoả thuận. Các cơ quan lãnh đạo của WTO, Hội nghị Bộ trưởng và Tổng Hội đồng sẽ phải đưa ra tất cả các quyết định cần thiết nhằm mục đích này. Ví dụ như, WTO được quyền thực hiện việc giải thích những Hiệp định, được cho phép các thành viên có những khước từ những quy định của WTO trong những trường hợp đặc biệt, được tiến hành những sửa đổi các quy định, hay việc xem xét tính hợp pháp của những "hội nhập kinh tế" khu vực được thoả thuận giữa các thành viên. Ngoài ra, chức năng này của WTO còn thể hiện thông qua vai trò trong việc giải quyết tranh chấp thương mại và việc quản trị cơ chế xem xét chính sách thương mại. Đây là những vai trò vô cùng quan trọng của WTO trong nền thương mại thế giới.

4. WTO và Trung Quốc

Quá trình đàm phán gia nhập WTO của Trung Quốc kéo dài 15 năm, bắt đầu từ năm 1986. Ngày 10/11/2001, tại Đôha (thủ đô Cata), Hội nghị lần thứ IV cấp Bộ trưởng các nước thành viên WTO đã nhất trí thông qua "Quyết định về việc Trung Quốc gia nhập WTO". Ngày 11/11/2001, đại diện Chính phủ Trung Quốc đã ký Nghị định thư và 30 ngày sau đó, Trung Quốc trở thành thành viên chính thức của WTO. Đây được coi là một trong những sự kiện lịch sử quan trọng nhất trong năm đầu tiên của thế kỷ XXI đối với Trung Quốc cũng như đối với WTO.

4.1 Mục tiêu trở thành thành viên WTO của Trung Quốc

Mục tiêu tổng quát của Trung Quốc là tăng cường hội nhập nền kinh tế của mình vào hệ thống thương mại thế giới.

Năm 1996, Trung Quốc đã trở thành một thế lực thương mại lớn thứ tư toàn cầu, nếu coi EU là một đơn vị. Theo báo cáo của Ngân hàng thế giới, thị phần của Trung Quốc trong thương mại thế giới sẽ tăng gấp 3 lần từ 3% vào năm 1992 đến 9,8% vào năm 2020, đưa Trung Quốc tiến lên vị trí thứ 2 thế giới về thương mại sau Mỹ.

Trên thị trường vốn quốc tế, Trung Quốc đã trở thành nơi thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài lớn nhất thế giới.

Trung Quốc cần một thị trường thế giới rộng mở và ổn định để phát triển xuất khẩu, đặc biệt là xuất khẩu các sản phẩm có hàm lượng

sức lao động cao. Đồng thời Trung Quốc cũng cần nhập khẩu các công nghệ cao để phục vụ cho quá trình công nghiệp hoá và hiện đại hóa.

Cụ thể, Trung Quốc muốn gia nhập WTO nhằm:

- Có được địa vị thương mại Tối huệ quốc (MFN)
- Tham gia vào một Thể chế đa phương về giải quyết tranh chấp
- Đóng vai trò chủ động trong việc xây dựng các quy chế cho tương lai

4.2 Tác động của việc gia nhập WTO đối với nền kinh tế Trung Quốc

Khi hội nhập với nền kinh tế thế giới, những tác động và sự liên hệ qua lại giữa các nền kinh tế ngày càng tăng. Thái độ của một quốc gia đang phát triển trước xu thế đó cũng rất đa dạng. Một mặt, mọi người đều nhận thấy hội nhập sẽ mang lại những lợi ích nhất định, một mặt người ta lo ngại nền kinh tế của mình sẽ thiếu an toàn hoặc mất chủ quyền về kinh tế. Trung Quốc cũng là một quốc gia đang phát triển, năng lực cạnh tranh quốc tế còn khá yếu. Việc Trung Quốc gia nhập WTO rõ ràng là sẽ có những ảnh hưởng lớn đến nền kinh tế. WTO mang cả cơ hội và thách thức đến với Trung Quốc.

4.2.1 Cơ hội:

Thị trường hoá nền kinh tế:

Hiện Trung Quốc đang trong quá trình chuyển đổi từ nền kinh tế mệnh lệnh sang nền kinh tế thị trường. Việc thiết lập càng sớm càng tốt một trật tự thị trường mới dựa trên nguyên lý của kinh tế thị trường đối với Trung Quốc là một việc cấp bách.

Việc gia nhập WTO giúp Trung Quốc nhanh chóng hoàn chỉnh cơ chế kinh tế thị trường, thúc đẩy điều chỉnh cơ cấu kinh tế và phát triển công nghiệp, thiết lập một hệ thống các doanh nghiệp nước ngoài có công nghệ hiện đại, tranh thủ nguồn vốn đầu tư, kỹ thuật, kinh nghiệm quản lý của nước ngoài.

Việc gia nhập WTO sẽ gây một cú sốc lớn đối với hệ thống kinh tế của Trung Quốc, phá vỡ sự bảo hộ đối với các ngành nghề và vùng miền. Theo yêu cầu của WTO, các thành viên phải tuân thủ quy định chung.

Điều đó sẽ giúp Trung Quốc thiết lập được một trật tự cạnh tranh bình đẳng và thống nhất.

WTO yêu cầu sự tăng cường minh bạch hoá chính sách. Điều đó sẽ giúp Trung Quốc đẩy mạnh quá trình xây dựng cơ chế chính sách quản lý một nền kinh tế thị trường.

Toàn cầu hoá kinh tế:

Gia nhập WTO sẽ giúp Trung Quốc tham gia một cách đầy đủ vào nền sản xuất của thế giới và hợp tác quốc tế, giúp Trung Quốc tranh thủ được nguồn lực của thế giới và các thị trường nước ngoài, thúc đẩy quá trình toàn cầu hoá kinh tế của Trung Quốc.

Môi trường kinh tế quốc tế:

Sau khi gia nhập WTO, Chính phủ Trung Quốc sẽ tăng cường tính minh bạch của chính sách thương mại và quản lý thương mại. Giúp Trung Quốc xây dựng hình ảnh một nước Trung Quốc với những trách nhiệm mới, tăng cường sự hấp dẫn các nguồn vốn và đầu tư quốc tế.

Sau khi gia nhập WTO, Trung Quốc được tham gia vào sân chơi thương mại chung của thế giới trên nguyên tắc đối xử tối huệ quốc ổn định, phi điều kiện và đa phương. Trung Quốc có thể thu được lợi ích của việc mở cửa thị trường. Các rào cản thương mại sẽ bị bãi bỏ. Xuất khẩu sản phẩm ra nước ngoài là một lợi thế của Trung Quốc sẽ ngày càng phát triển.

Gia nhập WTO, Trung Quốc sẽ có công cụ để giải quyết những tranh chấp thương mại dựa trên cơ chế giải quyết tranh chấp thương mại đa phương.

Vi thế chính trị quốc tế:

Gia nhập WTO cho Trung Quốc cơ hội tham gia xây dựng các quy chế mới về thương mại quốc tế. Điều đó giúp Trung Quốc nâng cao được vị thế chính trị quốc tế và vai trò trong nền kinh tế toàn cầu, có thể phản ánh và bảo vệ các quyền lợi hợp pháp của quốc gia, tăng cường vị thế chính trị trên diễn đàn quốc tế, đặc biệt trong thương mại quốc tế.

4.2.2 Thách thức:

WTO là một tổ chức thương mại quốc tế mà mỗi thành viên đều phải tuân thủ nguyên tắc cân bằng giữa quyền lợi và nghĩa vụ, tức là đồng thời với những quyền lợi được hưởng, các thành viên còn phải có nghĩa vụ, chấp nhận những rủi ro và áp lực từ việc mở cửa thị trường.

Mở cửa thị trường:

Sau khi gia nhập WTO, Trung Quốc phải tuân thủ các quy định và thoả thuận liên quan về việc mở cửa thị trường. Các quy định và thoả thuận đó sẽ tạo ra những áp lực đối với lộ trình và tiến độ mở cửa thị trường của Trung Quốc. Khi đã vào WTO, sẽ có ngày càng nhiều hàng hoá và dịch vụ của nước ngoài xâm nhập thị trường Trung Quốc. Doanh nghiệp Trung Quốc sẽ phải đối mặt với thách thức lớn do cạnh tranh. Gia nhập WTO cũng đồng nghĩa với việc Trung Quốc sẽ mở cửa thị trường nước mình cho các nước thành viên khác của WTO. Điều đó sẽ tác động đến một số ngành sản xuất của Trung Quốc. Một số cơ sở sản xuất thậm chí sẽ bị phá sản và đóng cửa, một phần công nhân của những cơ sở đó có thể sẽ bị thất nghiệp.

Các ràng buộc của thể chế quản lý:

Sau khi gia nhập WTO, Chính phủ Trung Quốc cần điều chỉnh và thay đổi các luật lệ liên quan đến kinh tế. Điều đó sẽ tác động đến các chính sách và tạo ra những ràng buộc ở một mức độ nào đó đối với việc quản lý ngoại thương của Trung Quốc.

Giải pháp giải quyết tranh chấp đa phương:

Nền kinh tế thị trường của Trung Quốc đang trong quá trình phát triển. Pháp luật của Trung Quốc cũng như cách ứng xử của các doanh nghiệp có thể có những điểm không phù hợp với yêu cầu của WTO. Vì nguyên nhân đó khiến cho Trung Quốc có thể bị thua thiệt trong quá trình giải quyết tranh chấp trong khuôn khổ của WTO. Trung Quốc phải mất nhiều công của để đương đầu với những vụ kiện của các nước thành viên khác của WTO. Do đó, giải pháp giải quyết tranh chấp đa phương có thể sẽ không có lợi cho Trung Quốc.

Như đã nói ở trên, việc gia nhập WTO sẽ gây những tác động không nhỏ đến nền kinh tế Trung Quốc.

Xét trên tầm nhìn ngắn hạn, với sự thâm nhập của vốn, doanh nghiệp và sản phẩm nước ngoài vào thị trường Trung Quốc, mỗi ngành kinh tế của Trung Quốc đều phải chịu các mức độ ảnh hưởng khác nhau. Áp lực cạnh tranh đến từ thị trường quốc tế sẽ thúc đẩy và nâng cao năng lực cạnh tranh của các ngành kinh tế Trung Quốc. Đối với một số ngành, việc gia nhập WTO có thể thực sự là một đòn đánh chí tử.

Trên quan điểm dài hạn, việc hội nhập với hệ thống thương mại đa biên trên cơ sở những nguyên tắc sẽ đẩy nhanh việc thiết lập cơ chế kinh tế thị trường ở Trung Quốc cũng như việc hoàn thiện hệ thống pháp luật. Bên cạnh những gánh nặng về nghĩa vụ, gia nhập WTO sẽ giúp Trung Quốc thúc đẩy công cuộc đổi mới một cách sâu rộng và đưa ra những biện pháp mới để đẩy nhanh quá trình hội nhập kinh tế quốc tế.

4.3 Các cam kết gia nhập WTO của ngành nhà đất Trung Quốc

4.3.1 Lĩnh vực xây dựng:

- Cho phép thành lập doanh nghiệp liên doanh và hợp tác kinh doanh
- Vốn đăng ký của doanh nghiệp liên doanh và hợp tác kinh doanh phải cao hơn vốn đăng ký của doanh nghiệp trong nước
- Doanh nghiệp liên doanh và hợp tác kinh doanh phải đáp ứng tỷ lệ vốn nước ngoài nhất định
- Không cho phép chi nhánh của doanh nghiệp nước ngoài trực tiếp nhận thầu công trình ở Trung Quốc.

Trong 3 năm đầu sau khi gia nhập WTO, cho phép thành lập doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài, nhưng chỉ được thực hiện 4 loại dự án xây dựng sau:

- Dự án xây dựng sử dụng 100% vốn đầu tư nước ngoài hoặc vốn viện trợ nước ngoài
- Dự án sử dụng vốn vay của các tổ chức tài chính quốc tế và nhận thầu thông qua phương thức đấu thầu rộng rãi quốc tế.
- Dự án phối hợp thực hiện có số vốn đầu tư nước ngoài chiếm từ 50% trở lên.

- Trường hợp doanh nghiệp xây dựng trong nước không tự thực hiện được dự án, và được cơ quan quản lý đầu tư xây dựng cấp tỉnh cho phép thì doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài được liên kết với doanh nghiệp xây dựng trong nước theo hợp đồng tổng thầu hoặc thầu phụ.

Các doanh nghiệp liên doanh và hợp tác kinh doanh được hưởng quy chế đối xử quốc gia sau 3 năm kể từ khi Trung Quốc gia nhập WTO. Doanh nghiệp nước ngoài được thành lập doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài ở Trung Quốc sau 5 năm kể từ khi Trung Quốc gia nhập WTO.

4.3.2 Lĩnh vực tư vấn khảo sát thiết kế:

- Cho phép doanh nghiệp nước ngoài thành lập doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp hợp tác kinh doanh ở Trung Quốc

- Các doanh nghiệp và cá nhân vào làm việc ở Trung Quốc phải là những nhà chuyên môn về xây dựng, kiến trúc sư có chứng chỉ hành nghề, và doanh nghiệp có giấy phép hành nghề ở quốc gia bản địa.

- Sau 5 năm kể từ khi gia nhập WTO, cho phép thành lập doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực này.

4.3.3. Lĩnh vực bất động sản:

- Không cho phép doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài tham gia phát triển các dự án bất động sản cao cấp (căn hộ cao cấp, sân gôn...), không hạn chế với các loại dự án bất động sản khác

- Trong lĩnh vực dịch vụ chuyển nhượng bất động sản bao gồm định giá bất động sản, dịch vụ quản lý và môi giới bất động sản.. cho phép thành lập doanh nghiệp liên doanh và doanh nghiệp hợp tác kinh doanh.

- 5 năm sau khi gia nhập WTO, cho phép thành lập doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài

4.3.4 Lĩnh vực quy hoạch đô thị:

- Không mở cửa lĩnh vực quy hoạch chung đô thị

- Ngoài quy hoạch chung, mở cửa đối với các quy hoạch khác. Cho phép doanh nghiệp nước ngoài thành lập liên doanh, doanh nghiệp hợp tác kinh doanh ở Trung Quốc

- Các cá nhân và doanh nghiệp vào Trung Quốc phải là các chuyên gia về quy hoạch có chứng chỉ hành nghề và doanh nghiệp có giấy phép hành nghề tại quốc gia bản địa.

Các quy định trên là những cam kết chính thức của Trung Quốc với WTO và cộng đồng quốc tế. Khi xây dựng chiến lược và chính sách phát triển bất động sản, Chính phủ Trung Quốc phải tuân thủ các nội dung cam kết nêu trên.

PHẦN 2

TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC GIA NHẬP WTO ĐỐI VỚI NGÀNH NHÀ ĐẤT TRUNG QUỐC

I. Tác động của việc gia nhập WTO đối với thị trường bất động sản nhà đất

Sau khi gia nhập WTO, hầu hết các ngành kinh tế của Trung Quốc đều chịu những tác động ở mức độ khác nhau tùy thuộc vào mức độ mở cửa, khả năng độc lập đối với thương mại quốc tế và loại lĩnh vực. Ngành bất động sản nhà đất Trung Quốc, với tư cách là một ngành kinh tế trụ cột, sẽ chịu những tác động sâu rộng.

A. NHỮNG PHÂN TÍCH CHUNG

1. Tác động đến quy mô thị trường:

1.1 Yêu cầu về điều chỉnh cơ cấu công nghiệp

Nhìn vào các số liệu của Bảng (2) dưới đây, có thể thấy rõ cơ cấu công nghiệp của Trung Quốc là chưa hợp lý. Sau khi gia nhập WTO, Trung Quốc cần nhanh chóng điều chỉnh lại cơ cấu này và yêu cầu về điều chỉnh cơ cấu sẽ tạo động lực cho sự phát triển của khu vực thứ 3 và sẽ tạo ra nhu cầu lớn về nhà ở.

Bảng 2 So sánh cơ cấu công nghiệp giữa Trung Quốc và các nước phát triển năm 2000

Quốc gia	Khu vực cơ bản	Khu vực thứ hai	Khu vực thứ ba
Mỹ	2,6%	22,9%	74,5%

Nhật	5,1%	20,1%	74,8%
Trung Quốc	50%	21,4%	28,6%

(Nguồn: Trung tâm nghiên cứu Bất động sản - DHTH Triết Giang)

1.2 Yếu tố dân số:

Trung Quốc có tổng số dân trên 1,3 tỷ người. Đó chính là động lực khổng lồ cho sự phát triển kinh tế. Dân số đông không chỉ tạo ra thị trường về cầu lớn nhất thế giới mà còn là một nguồn nhân lực dồi dào cũng như nguồn vốn cho sự phát triển kinh tế xã hội. Ngoài ra, dân số đông cũng tạo ra những tiềm năng lớn cho sự phát triển của ngành bất động sản nhà đất với những thuận lợi về nhu cầu, lao động và vốn. Đây chính là nền móng cho sự phát triển liên tục của ngành bất động sản Trung Quốc. (xem bảng so sánh dưới đây)

Bảng 3. So sánh kết quả điều tra dân số lần thứ 4 và thứ 5 của Trung Quốc

Năm	Lần	Tổng số dân	dân số đô thị	Dân số nông thôn	Tổng số hộ gia đình	Dân số trong độ tuổi lao động	Trình độ học vấn		
							Đại học	Trung học	Tiểu học
1990	4	1143,3	301,9	841,4	278,6	679,0	15,7	89,9	263,4
2000	5	1265,8	455,9	807,4	348,4	887,9	45,7	141,1	429,9

Nguồn: Báo cáo thống kê dân số lần thứ 4 và lần thứ 5 - Tạp chí Thống kê Trung Quốc.

Từ các số liệu trên ta thấy:

- Tổng dân số tăng tức là cầu cũng tăng
- Dân số đô thị tăng và dân số nông thôn giảm đã phản ánh quá trình đô thị hoá đang phát triển nhanh chóng. Ngày càng nhiều người dân nông thôn từ bỏ cuộc sống tự cung tự cấp và chủ động tham gia vào xã hội kinh tế thị trường hiện đại làm cho nhu cầu về nhà ở tăng.
- Số lượng hộ gia đình tăng sẽ tạo ra nhu cầu đa dạng về nhà ở và đất ở
- Dân số trong độ tuổi lao động và có trình độ học vấn tăng nhanh cho thấy ngày càng nhiều người dân tham gia vào sự nghiệp phát triển

kinh tế và có thu nhập. Cùng với mức thu nhập khá lên, chất lượng cuộc sống cũng được cải thiện khiến cho nhu cầu tiêu dùng về nhà ở, đất ở cũng như đầu tư phát triển nhà đất liên tục gia tăng, tạo điều kiện thuận lợi cho ngành nhà đất Trung Quốc phát triển vững chắc và lành mạnh.

1.3 Đô thị hoá

Bên cạnh các tiêu chí về dân số, đô thị hoá cũng là một chỉ số quan trọng. Dựa trên các kết quả nghiên cứu, đô thị hoá có vai trò lớn hơn sự gia tăng thu nhập đối với sự phát triển của ngành nhà đất Trung Quốc.

Bảng 4 Tỷ lệ đô thị hoá của Trung Quốc và các nước phát triển

Khu vực	Năm 1990 (%)	Năm 2000 (%)
Trung Quốc	27	35
Thế giới	44	47
Châu Âu	72	73
Mỹ	75	77

Nguồn: Liu,H (2004) - Dự báo dài hạn về thị trường nhà đất Trung Quốc - Tạp chí New Fortune, số 10.

Từ bảng số liệu trên, có thể thấy tỷ lệ đô thị hoá của Trung Quốc còn thấp so với thế giới. Theo kinh nghiệm quốc tế, khi tỷ lệ đô thị hoá ở dưới mức 30% thì quá trình phát triển đô thị hoá diễn ra chậm, nếu trên 70% thì quá trình đô thị hoá cũng sẽ chậm dần và sự phát triển đô thị hoá diễn ra nhanh nhất khi tỷ lệ đô thị hoá trong khoảng từ 30-70%. Trên tiêu chuẩn đó, Trung Quốc đang ở trong quá trình đô thị hoá nhanh.

Bảng 5 Dự báo dân số và quá trình đô thị hoá của Trung Quốc đến năm 2050

Năm	2000	2010	2020	2050
Tổng số dân (tỷ người)	1,29	1,4	1,49	1,6
Dân số đô thị (tỷ người)	0,413	0,56	0,745	1,12
Tỷ lệ đô thị hoá (%)	32	40	50	70

Nguồn: Báo cáo về Dân số và sự phát triển của Trung Quốc trong thế kỷ 21 - tháng 2/2000.

Trên cơ sở những số liệu trên, có thể ước tính được nhu cầu về nhà ở như sau:

- Cầu về nhà ở của dân số đô thị mới

Tính theo các chỉ tiêu bình quân nhà ở 25 và 30m²/người, thì tổng cầu về nhà ở được thể hiện ở bảng dưới đây:

Bảng 6 Tổng cầu về nhà ở do sự gia tăng dân số đô thị:

Đơn vị : tỷ

Năm	2000	2010	2020	2050
Tỷ lệ đô thị hoá (%)	32%	40%	50%	70%
Tổng số dân tăng thêm (tỷ người)	-	0,147	0,332	0,707
Tổng cầu nhà ở tăng thêm (25m ² /người)	-	3,68	8,3	17,68
Tổng cầu nhà ở tăng thêm (30m ² /người)	-	4,41	9,96	21,21

Tổng cầu về nhà ở tăng thêm do dân số đô thị tăng quy về số bình quân cho các giai đoạn như sau:

Bảng 7. Cầu về nhà ở do sự gia tăng dân số đô thị (bình quân)

Đơn vị: tỷ

Năm (giai đoạn)	2000-2010 (bình quân)	2000-2020 (bình quân)	2000-2050 (bình quân)
Lượng cầu tăng thêm (25m ² /người)	0,368	0,385	0,353
Lượng cầu tăng thêm (30m ² /người)	0,341	0,498	0,424

- Cầu về nhà ở do sự xuống cấp của quỹ nhà ở

Quỹ nhà ở của Trung Quốc vào năm 2000 là khoảng 8 tỷ mét vuông sàn. Nếu coi tuổi thọ nhà ở bình quân là 70 năm để tính tỷ lệ chiết giảm là 1,14% (Luật quản lý nhà đất đô thị Trung Quốc, 1999) thì quỹ nhà ở bị phá dỡ vào khoảng 0,091 tỷ mét vuông.

- Cầu về nhà ở do hiện tượng di dân:

Theo dự báo cho giai đoạn 2000 -2010, lượng dân di cư từ nông thôn vào thành phố ước tính khoảng 0,13 tỷ người (Gu, W.,X., 2004, Tương lai ngành nhà đất Trung Quốc - Diễn đàn ngành nhà đất Trung Quốc năm 2004) và nhu cầu về nhà ở bình quân mỗi năm khoảng 1,3 tỷ mét vuông dựa trên tiêu chuẩn 10 m²/người.

Tổng hợp tất cả các tính toán nêu trên ta có bảng số liệu tổng hợp của tổng cầu về nhà ở bình quân như sau:

Bảng 7 Tổng cầu về nhà ở bình quân

Đơn vị: tỷ

Năm (giai đoạn)	2000-2010 (bình quân)	2000-2020 (bình quân)	2000-2050 (bình quân)
Tổng cầu nhà ở tăng thêm (25m ² /người)	0,589	0,606	0,574
Tổng cầu nhà ở tăng thêm (30m ² /người)	0,662	0,719	0,645

Ngoài nhà ở còn rất nhiều công trình công cộng, thương mại, công nghiệp, văn hoá, giáo dục thể thao... sẽ góp phần làm cho quy mô thị trường bất động sản lớn hơn. Chẳng hạn như việc Trung Quốc sẽ tổ chức Thế vận hội Olympic 2008 sẽ có những ảnh hưởng tích cực đến nền kinh tế và ngành nhà đất của nước này.

2. Tác động đến cầu:

2.1 Trên bình diện tổng thể, cầu sẽ tăng

- Sau khi Trung Quốc vào WTO, nhiều doanh nghiệp nước ngoài sẽ thâm nhập hoặc mở chi nhánh tại Trung Quốc dẫn đến nhu cầu về bất động sản nhà đất sẽ tăng, nhất là ở các đô thị lớn như Bắc Kinh, Quảng Châu, Thượng Hải...

- Giá hàng hoá tiêu dùng sẽ giảm do việc gia nhập WTO. Chi tiêu cho sinh hoạt của người dân giảm thì tiền tiết kiệm sẽ tăng - nhu cầu mua nhà ở của người dân cũng tăng theo.

2.2 Trên góc độ kinh tế vùng, cầu sẽ tăng

- Việc Trung Quốc gia nhập WTO có tác động mạnh đến ngành sản xuất nông nghiệp, một phần lớn dân số là nông dân dần dần sẽ chuyển đến sinh sống những đô thị nhỏ trong vùng. Sự phát triển trong tương lai của thị trường nhà đất ở các đô thị nhỏ sẽ thúc đẩy quá trình đô thị hoá ở Trung Quốc.

- Sau khi gia nhập WTO, sản lượng ngành sản xuất ô tô của Trung Quốc sẽ tăng trưởng 20% (Báo cáo tại Hội nghị gia nhập WTO, Đổi mới chính sách và Giảm nghèo, Bắc Kinh 28-29/6/2002). Thuế ô tô giảm dần theo lộ trình mỗi năm sẽ làm tăng nhanh chóng tỷ lệ người dân sở hữu xe ô tô. Sự cần thiết phải xây dựng mới và cải tạo cơ sở hạ tầng cũng sẽ kéo theo sự gia tăng về nhu cầu nhà ở tại các khu vực ven đô thị.

2.3 Trên góc độ thị trường, cầu sẽ tăng

2.3.1 Bất động sản công nghiệp:

Theo hiệp định ký giữa Trung Quốc và Mỹ, Trung Quốc sẽ giảm thuế bình quân từ 22,1% xuống 16,2% và toàn bộ hạn chế số lượng theo chế độ hạn ngạch sẽ được bãi bỏ sau 5 năm gia nhập WTO. Những yếu tố trên sẽ góp phần tạo ra một hình ảnh mới của Trung Quốc với thị trường rộng mở hơn. Thực hiện quy chế đối xử tối huệ quốc của WTO và sự cải thiện môi trường đầu tư sẽ thu hút được các nhà đầu tư nước ngoài đến đầu tư vào Trung Quốc. Làn sóng đầu tư nước ngoài vào Trung Quốc sẽ tạo ra một nhu cầu lớn về các công trình công nghiệp, kho bãi...

2.3.2 Bất động sản văn phòng

Gia nhập WTO sẽ đẩy nhanh quá trình phát triển công nghiệp của Trung Quốc và nâng cao tỷ trọng của các ngành dịch vụ. Trung Quốc mở cửa các thị trường dịch vụ như ngân hàng, bảo hiểm, tư vấn luật, y tế ... sẽ làm gia tăng nhu cầu về bất động sản văn phòng.

2.3.3 Bất động sản thương mại (siêu thị, khách sạn)

Sau khi gia nhập WTO, môi trường đầu tư hàng hoá sẽ thu hút nhiều doanh nghiệp lớn và các tập đoàn phân phối hàng đầu của thế giới vào thị trường Trung Quốc để đầu tư vào các công trình thương mại như siêu thị, khách sạn cao cấp. Ngoài ra, cùng với sự ra đời của các loại hình của tổ chức nước ngoài ở Trung Quốc, các nhân viên văn phòng và

chuyên gia người nước ngoài có nhu cầu nhiều hơn về những địa điểm nghỉ ngơi, giải trí. Sự tăng trưởng kinh tế của Trung Quốc cũng mang lại cho người dân trong nước những nhu cầu cao hơn về chất lượng cuộc sống. Đó là những tiền đề để lĩnh vực bất động sản thương mại phát triển mạnh mẽ.

2.3.4 Bất động sản có mục đích sử dụng đặc biệt

Bất động sản có mục đích sử dụng đặc biệt bao gồm trung tâm giải trí, trường đua ngựa, sân gôn, sân bay, bến cảng, trạm xăng... Trước đây, ở Trung Quốc, hoạt động của các bất động sản có mục đích sử dụng đặc biệt cần phải có giấy phép đặc biệt của Chính phủ. Sau khi nước này gia nhập WTO, trừ một số loại hình đặc biệt mới phải xin giấy phép còn lĩnh vực dịch vụ sẽ được mở cửa hoàn toàn. Chính vì vậy, lĩnh vực bất động sản có mục đích sử dụng đặc biệt sẽ có triển vọng phát triển hết sức tươi sáng.

2.3.5 Bất động sản nhà ở

Sự gia tăng hiện diện của các nhân viên và chuyên gia nước ngoài sẽ tạo ra cầu về bất động sản nhà ở. Trong bối cảnh quốc tế hoá, Trung Quốc đã bắt đầu chú trọng đến đầu tư bất động sản, đặc biệt là bất động sản nhà ở chất lượng cao. Sau khi gia nhập WTO, số lượng các tổ chức nước ngoài ở Trung Quốc sẽ tăng lên, tạo nhiều cơ hội việc làm cho thu nhập cao cho người lao động trong nước, từ đó tạo ra cầu về nhà ở ngày càng lớn.

3. Tác động đến cung:

Ở các nước phát triển, ngành bất động sản là một ngành công nghiệp đã trưởng thành và không gian phát triển của ngành này rất hạn chế. Tuy nhiên, đối với Trung Quốc thì hoàn toàn trái ngược, dân số lớn và trình độ đô thị hoá rất thấp. Thị trường bất động sản của Trung Quốc có thể sẽ là thị trường lớn nhất thế giới và đang phát triển nhanh chóng, thu hút được sự quan tâm của các nhà đầu tư và doanh nghiệp nước ngoài. Sự tham gia của nguồn vốn đầu tư và doanh nghiệp nước ngoài trong lĩnh vực này sẽ tạo ra lượng cung dồi dào về nhà ở chất lượng cao và giá thành hạ.

Sự tăng cung về nhà ở được thể hiện ở 3 khía cạnh sau đây:

- Gia nhập WTO sẽ giúp Trung Quốc tăng cường hiệu quả quản lý và sử dụng đất đai.

- Vốn đầu tư nước ngoài sẽ chiếm một phần quan trọng trong tổng số vốn đầu tư bất động sản của Trung Quốc, mở rộng đầu ra về vốn cho các nhà phát triển bất động sản Trung Quốc.

- Sau khi gia nhập WTO, giá vật liệu xây dựng và chi phí lắp đặt sẽ giảm, các công nghệ xây dựng và thiết kế tiên tiến được áp dụng sẽ tạo ra những công trình chất lượng cao với giá thành hạ, nhờ đó khả năng cung ứng nhà ở được tăng cường.

4. Tác động đến giá bất động sản

4.1. Các nhân tố làm giảm giá bất động sản

- Giá vật liệu xây dựng và chi phí lắp đặt sẽ giảm sau khi gia nhập WTO:

Theo dự báo của Bộ Xây dựng Trung Quốc, sau khi Trung Quốc vào WTO sẽ có ngày càng nhiều các nhà sản xuất vật liệu xây dựng tham gia vào thị trường Trung Quốc. Cạnh tranh trong lĩnh vực sản xuất và tiêu thụ sẽ khiến cho giá vật liệu xây dựng sẽ giảm.

- Nhập khẩu công nghệ xây dựng và thiết kế hiện đại:

Năm 2001, theo tính toán của các chuyên gia, chi phí xây dựng và lắp đặt chiếm trung bình khoảng 30-35% giá bất động sản. Do công nghệ xây dựng của Trung Quốc còn lạc hậu và thiếu hiệu quả nên rất khó có thể hạ được giá thành xây dựng. Sau khi nước này vào WTO, các nhà đầu tư nước ngoài sẽ đưa vào Trung Quốc công nghệ xây dựng và các phương thức thiết kế hiện đại sẽ giúp cho giá bất động sản có thể giảm.

- Tính cạnh tranh tăng cao:

Phòng Thương mại Mỹ ở Trung Quốc vào năm 2002 đã dự báo Trung Quốc sẽ trở thành thị trường bất động sản lớn nhất thế giới sau khi gia nhập WTO. Các nhà đầu tư bất động sản quốc tế rất quan tâm đến thị trường này. Sự tham gia của các nhà đầu tư phát triển bất động sản quốc tế trên thị trường nhà đất Trung Quốc sẽ tăng nguồn cung bất động sản, giá bất động sản sẽ giảm do cạnh tranh.

- Các khoản thuế, phí không hợp lý được bãi bỏ:

Việc phát triển bất động sản ở Trung Quốc phải chịu đến 200 khoản thuế, phí bất động sản, và trong đó có nhiều khoản không hợp lý. Chính phủ Trung Quốc cũng đã thấy được tính nghiêm trọng của vấn đề này và từ năm 1996 đến nay đã nỗ lực rà soát cắt giảm các khoản thuế, đó cũng là một tác nhân cho sự giảm giá bất động sản.

- Tính minh bạch được tăng cường:

4.2. Các nhân tố làm tăng giá bất động sản

- Nhu cầu lớn:

Như đã nói ở trên, sau khi Trung Quốc gia nhập WTO, sẽ có sự gia tăng nhu cầu về bất động sản thương mại, công nghiệp và nhà ở chất lượng cao từ phía các công ty nước ngoài và các doanh nghiệp hiện hữu cần mở rộng sản xuất kinh doanh. Bên cạnh đó, ranh giới giữa nhà bán cho người nước ngoài và nhà bán cho người trong nước sẽ bị dỡ bỏ. Do đó, một tỷ lệ về nhà ở mà người Trung Quốc mua sẽ được bán lại cho người nước ngoài, nhu cầu đầu cơ nhà ở của người dân cũng cao hơn sẽ làm tăng giá bất động sản nhà đất.

- Giá đất tăng:

Hầu hết các doanh nghiệp bất động sản của Trung Quốc đều có vị trí chính thức và được hưởng những ưu đãi của nhà nước trong những năm trước đây. Sau khi gia nhập WTO, việc đấu giá quyền sử dụng đất là bắt buộc đối với đất sử dụng vì mục đích thương mại. Điều đó sẽ tạo ra một sự cạnh tranh công bằng. Tuy nhiên, nguồn cung về đất là hữu hạn nên sẽ làm gia tăng cạnh tranh trên thị trường đất đai, giá đất sẽ tăng cao hơn mức độ giảm giá vật liệu. Do đó, giá nhà có thể sẽ tăng do áp lực của giá đất.

- Chi phí hoạt động tăng:

Sau khi gia nhập WTO, các nhà phát triển bất động sản nước ngoài sẽ kéo vào thị trường Trung Quốc. Một số dự án sẽ bắt đầu thuê văn phòng thiết kế nước ngoài, văn phòng làm việc, đại lý bán hàng và các công ty dịch vụ bất động sản. Từ đó sẽ làm tăng chi phí hoạt động.

B. PHÂN TÍCH CÁC TÁC ĐỘNG CỦA WTO ĐẾN NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ ĐẤT

1. Các ảnh hưởng của WTO đối với công tác quản lý nhà nước về bất động sản nhà đất

Chính sách vĩ mô và cơ chế kiểm soát ngành bất động sản nhà đất của Trung Quốc trước khi gia nhập WTO bộc lộ nhiều khiếm khuyết:

- Công tác quản lý bất động sản nhà đất chưa tốt:

Đất đai thuộc sở hữu nhà nước, chính quyền là người đại diện sở hữu đối với đất dân dụng. Tuy nhiên một số chính quyền đã quản lý không tốt đất đai. Họ bán đất trái với quy định của nhà nước, thể hiện ở việc bán đất không có quy hoạch, giá bán đất khá thấp và cơ chế bán không minh bạch... Trước khi Trung Quốc gia nhập WTO, chỉ có khoảng 2-5% diện tích đất được bán thông qua đấu giá. Mặc dù tỷ lệ này đã tăng lên đến 28% vào năm 2003, tuy nhiên con số đó còn thấp so với yêu cầu của thị trường.

- Hệ thống pháp luật chưa hoàn thiện

Kể từ khi Chính phủ Trung Quốc quyết định thực hiện đường lối cải cách và mở cửa, cùng với sự phát triển của kinh tế bất động sản nhà đất Trung Quốc và thị trường, nhiều quy định pháp luật liên quan đến lĩnh vực bất động sản nhà đất đã được ban hành và có hiệu lực áp dụng. Tuy nhiên việc xây dựng các luật và quy định liên quan chưa đáp ứng được yêu cầu phát triển và hiệu lực pháp luật trong chừng mực nào đó còn hạn chế.

- Hệ thống thị trường chưa hoàn thiện:

Hệ thống thị trường bất động sản hỗn hợp của Trung Quốc gồm 4 ngành chính: ngành quản lý bất động sản, ngành tài chính bất động sản, ngành phát triển bất động sản và ngành dịch vụ giao dịch bất động sản. Bốn ngành này trên thị trường bất động sản Trung Quốc phát triển không đều. Nguyên nhân ở chỗ chưa có sự can thiệp của nhà nước về kinh tế vĩ mô và các giới hạn khống chế ví dụ như quy hoạch đô thị, bảo vệ môi trường... Các tổ chức thẩm định bất động sản có chất lượng thấp, chất lượng nhân sự thấp. Chức năng dịch vụ giao dịch chưa được làm rõ. Đặc biệt, do thiếu sự hỗ trợ về tài chính bất động sản, sự yếu kém về chất

lượng tư vấn, định giá, dịch vụ pháp lý và cán bộ có chuyên môn... đã làm cản trở sự phát triển của thị trường bất động sản Trung Quốc.

- Sự phát triển của thị trường thiếu lành mạnh

Nhiều giao dịch về bất động sản nhà đất được tiến hành ngầm, cạnh tranh trên thị trường thiếu bình đẳng. Tình trạng đầu cơ nhà đất và cơ chế xác định giá nhà đất chưa phù hợp cộng với các chính sách về thuế bất động sản chưa hoàn thiện ... đã làm cho thị trường bất động sản Trung Quốc tiềm ẩn những yếu tố thiếu bền vững.

Đặc trưng chính của WTO là tạo ra một hệ khung pháp lý để xây dựng các chính sách thương mại quốc tế cho các quốc gia thành viên. Mục đích chính nhằm điều chỉnh hành vi của chính phủ các nước thành viên, hạn chế sự can thiệp của các chính phủ thành viên đối với những giao dịch thương mại quốc tế.

Các chính phủ là đối tượng chính của việc gia nhập WTO, có 4 yêu cầu quan trọng đối với chính phủ các nước xin gia nhập WTO, bao gồm:

- Theo nguyên tắc tự do thương mại, mọi sự can thiệp hành chính đối với hoạt động thương mại phải được giảm thiểu và tăng cường cơ chế thị trường.

- Theo nguyên tắc minh bạch, sự minh bạch về quản lý hành chính đối với hoạt động thương mại, sự mở cửa và các chiến lược phải được tăng cường.

- Theo nguyên tắc cạnh tranh bình đẳng, các hạn chế về mặt quản lý không bình đẳng và sự can thiệp vào các hoạt động kinh tế phải được bãi bỏ.

- Theo nguyên tắc đối xử tối huệ quốc, các doanh nghiệp, hàng hoá và dịch vụ trong nước và nước ngoài phải được đối xử công bằng.

Tất cả những yêu cầu trên đã có ảnh hưởng đáng kể đến hệ thống chính sách pháp luật của Trung Quốc hiện nay cũng như đối với sự quản lý điều hành của Chính phủ Trung Quốc.

Để đáp ứng với các yêu cầu của WTO, Chính phủ Trung Quốc đã tiến hành sắp xếp lại, giải thể hoặc cổ phần hoá nhiều doanh nghiệp nhà

nước. Số lượng các Bộ và cơ quan ngang Bộ cũng được giảm từ 40 xuống còn 29, đồng thời giảm biên số lượng công chức nhà nước.

Sau khi mở cửa ra thế giới bên ngoài, các dự án xây dựng nhà ở quy mô lớn và doanh số bán nhà liên tục tăng cao đã trở thành động lực cho nền kinh tế Trung Quốc tăng trưởng nhanh. Theo một báo cáo tại Diễn đàn Phát triển kinh tế Trung Quốc, trước khi bước sang thế kỷ mới, chính sách nhà ở của Trung Quốc đã có 9 sự thay đổi quan trọng bao gồm:

(1) Nhà nước bán nhà cho nhân dân, giá bán nhà được xác định theo giá thành xây dựng. Giá thuê nhà của nhà nước cũng tăng tương ứng với giá thành thuê.

(2) Thị trường nhà ở được mở cửa ở tất cả các địa phương trên toàn quốc. Nhà của nhà nước và nhà ở bình dân được mua và bán trên thị trường.

(3) Giá bán nhà cho người có thu nhập cao được xác định theo giá thị trường. Giá đất, thuế, phí đối với loại nhà bình dân bán cho người có thu nhập thấp và trung bình sẽ do Chính phủ điều tiết và khống chế. Người dân có thu nhập thấp có thể xin giảm tiền thuê nhà của nhà nước.

(4) Chính sách nhà ở và an ninh xã hội được thiết lập. Quỹ phúc lợi, trợ cấp nhà ở dưới dạng lương và các khoản trợ cấp nhà ở khác là đặc điểm chính của chính sách này.

(5) Giá nhà ở tăng tương ứng với sự gia tăng thu nhập của người dân. Khoản tích lũy thu nhập dành cho nhà ở sẽ được điều chỉnh hợp lý.

(6) Người dân được tạo điều kiện vay tiền mua nhà ở

(7) Nhằm tăng cường hiện đại hoá ngành nhà ở, các hệ thống hướng dẫn công nghệ, xây dựng, sản phẩm, chất lượng và đánh giá nhà ở được thiết lập.

(8) Cơ chế quản lý bất động sản chuyên nghiệp theo hướng xã hội hoá và thị trường hoá được hình thành.

(9) Chính sách thuế đối với xây dựng, phân phối và tiêu dùng nhà ở được cải tiến. Gánh nặng thuế đối với các cá nhân bán và mua nhà được điều chỉnh giảm xuống, nhiều loại thuế, phí dần dần được bãi bỏ.

2. Tác động của việc gia nhập WTO đối với ngành bất động sản nhà đất của Trung Quốc

2.1 Gia nhập WTO tạo điều kiện thuận lợi cho ngành bất động sản nhà đất của Trung Quốc phát triển:

Trung Quốc cho đến trước thời điểm gia nhập WTO đã có những bước tiến lớn về cải thiện nhà ở đô thị. Trong 2 thập kỷ cuối cùng của thế kỷ XX, Trung Quốc đã hoàn thành xây dựng 5,7 tỷ m² nhà ở, bằng khoảng 10 lần tổng diện tích nhà ở được xây dựng trong 30 năm trước năm 1980. Đến cuối năm 2000, diện tích ở bình quân đầu người ở đô thị của Trung Quốc đạt xấp xỉ 20m²/người. Bước sang thế kỷ XXI, cùng với việc Trung Quốc trở thành thành viên của Tổ chức thương mại thế giới WTO, ngành bất động sản nhà đất Trung Quốc đã có những thay đổi để đáp ứng những thách thức lớn trong thế kỷ mới, bao gồm:

- Thay đổi tư duy về nhà ở: tư duy tìm kiếm nhà ở chuyển thành tìm kiếm không gian ở tiện nghi. Phương thức cung ứng của ngành bất động sản nhà đất cũng chuyển đổi theo hướng chất lượng và hiệu quả. Thương hiệu, môi trường và chất lượng trở thành giá trị cốt lõi trong phát triển nhà ở.

- Thay đổi về động lực xây dựng nhà ở: Hoạt động xây dựng nhà ở trước đây thường dựa trên các chính sách hỗ trợ của nhà nước nay chuyển sang dựa trên sức mua của người dân. Dân số tăng, tốc độ đô thị hoá và mong muốn cải thiện điều kiện ở của người dân là 3 động lực quan trọng để phát triển nhà ở.

- Các doanh nghiệp đang phải đối diện với những thách thức lớn do mức độ tiêu chuẩn hoá ngày càng tăng của thị trường bất động sản nhà đất. Trong tổng số trên 30.000 doanh nghiệp phát triển bất động sản ở Trung Quốc có chưa đầy 1/5 là doanh nghiệp hạng 1 và hạng 2 và hầu hết đều hoạt động không đúng tiêu chuẩn. Với những nỗ lực của Chính phủ Trung Quốc nhằm tăng cường kiểm soát vĩ mô đối với thị trường nhà đất, tiêu chuẩn hoá thị trường xây dựng và phát triển bất động sản, thì nhiều doanh nghiệp nhà đất sẽ phải được đánh giá lại. Các doanh nghiệp nhà đất cũng sẽ gặp khó khăn về vay vốn kinh doanh bất động sản do chính sách tăng cường phòng ngừa rủi ro tài chính của các ngân hàng thương mại.

- Việc Trung Quốc gia nhập WTO sẽ kéo theo nhiều doanh nghiệp nước ngoài tham gia vào các lĩnh vực của thị trường bất động sản nước này như đầu tư tài chính, dịch vụ tư vấn, môi giới, định giá bất động sản ... Điều này đòi hỏi Chính phủ Trung Quốc phải sửa đổi một số luật và quy định, đặc biệt là những quy định do địa phương hoặc các bộ ngành ban hành, theo hướng phù hợp với các tiêu chuẩn quốc tế.

- Cải tiến công nghệ và nâng cao chất lượng sản phẩm. Nhà ở trong thế kỷ XXI yêu cầu có sự hỗ trợ của các công nghệ cao nhằm đạt được 4 yếu tố cơ bản là tiết kiệm nước, bảo toàn năng lượng, bảo vệ môi trường và công trình thông minh.

Những thay đổi trên đây sẽ là những cơ hội tốt để ngành bất động sản nhà đất Trung Quốc đạt được sự phát triển bền vững và lành mạnh.

2.2 Tác động của WTO đối với thị trường bất động sản nhà đất của Trung Quốc:

Với dân số khoảng 1,3 tỷ người và nền kinh tế đang tăng trưởng nhanh chóng, Trung Quốc là nước đông dân nhất thế giới và là một trong những nền kinh tế lớn nhất và tăng trưởng lớn nhất thế giới.

Trong nửa đầu năm 2001, giá nhà thương phẩm ở Trung Quốc đã tăng bình quân 11%, cá biệt có những nơi tăng trên 25% như ở Sơn Đông, Nội Mông, Vân Nam và Bắc Kinh. Theo mức thu nhập của hộ gia đình ở các đô thị, một gia đình có mức thu nhập trung bình (từ 1.500 - 1.999 NDT/tháng) phải dành toàn bộ thu nhập trong 6 năm (không tính các chi phí sinh hoạt) mới có thể mua được một căn hộ 60m² (2.410NDT/m²). Theo kết quả một cuộc điều tra cho thấy nhiều căn hộ bình dân được xây dựng cho người có thu nhập thấp và trung bình đã được bán cho những người giàu có như là một dạng đầu tư. Kể từ năm 1998, đã có khoảng 16% nhà ở loại bình dân vẫn có giá quá cao và diện tích quá lớn khiến cho người có thu nhập thấp và trung bình khó có thể mua được nhà ở.

Từ khi thị trường nhà đất bắt đầu ảm lên năm 1993, số lượng nhà biệt lập tiếp tục gia tăng đạt 91,24 triệu m² vào cuối năm 2000, trong đó nhà ở chiếm phần lớn. Có nhiều nguyên nhân dẫn đến hiện tượng này. Một trong những yếu tố cơ bản chính là thu nhập của dân cư đô thị ngày một khá hơn.

Theo những nguyên tắc chung của các quốc gia phát triển ngành bất động sản nhà đất sẽ bước vào giai đoạn phát triển khi hệ số Engel đạt từ 40-50%. Hệ số này của các đô thị Trung Quốc trong năm đầu của thế kỷ XXI vào khoảng 42% cho thấy người dân đô thị của Trung Quốc có thể dành phần lớn thu nhập cho nhà ở. Thị trường bất động sản nhà đất Trung Quốc có tiềm năng phát triển lớn do nước này đang đẩy nhanh quá trình đô thị hoá. Tất cả những yếu tố đó sẽ quyết định xu hướng phát triển ổn định của thị trường bất động sản nhà đất trong tương lai.

Có thể nhận thấy thị trường bất động sản nhà đất Trung Quốc là một thị trường lớn giàu tiềm năng. Nhiều nhà đầu tư nước ngoài đã nhìn thấy các cơ hội đầu tư vào thị trường này.

Việc Trung Quốc gia nhập WTO sẽ có sự tác động tích cực đến thị trường bất động sản nhà đất do sự gia tăng các hoạt động kinh tế cũng như sự phát triển có hệ thống hơn của nền kinh tế Trung Quốc.

Nhằm thu hút đầu tư nước ngoài, Chính phủ Trung Quốc đã ban hành một loạt chính sách ưu đãi đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản như ưu đãi về thuế đầu tư, cho phép nhà đầu tư nước ngoài huy động vốn từ nhiều nguồn khác nhau, nhà đầu tư nước ngoài được chuyển lợi nhuận ra nước ngoài sau khi nộp xong thuế. Trong những năm gần đây, Chính phủ Trung Quốc khuyến khích sở hữu tư nhân về nhà ở và tạo điều kiện cho người dân vay tiền mua nhà ở. Thị trường bất động sản nhà ở đang nhanh chóng trở thành bộ phận cấu thành chủ yếu của thị trường bất động sản nhà đất.

Trung Quốc gia nhập WTO sẽ thu hút được nhiều doanh nghiệp nước ngoài đến đầu tư và kinh doanh thương mại tại Trung Quốc, từ đó dẫn tới sự gia tăng nhu cầu về các công trình nhà ngoài nhà ở như văn phòng, khách sạn, kho tàng, nhà máy, xí nghiệp và các công trình khác như biệt thự và căn hộ cao cấp. Dòng vốn lớn của nước ngoài chảy vào Trung Quốc trong lĩnh vực tài chính và bảo hiểm cũng sẽ tạo ra các điều kiện thuận lợi hơn cho người dân Trung Quốc tiếp cận các khoản vay đầu tư cho nhà ở. Gia nhập WTO, thuế nhập khẩu vật liệu xây dựng và thiết bị xây dựng sẽ giảm từ 30% xuống 15% và chế độ hạn ngạch và kiểm soát ngoại hối sẽ bị dỡ bỏ theo lộ trình. Những yếu tố đó sẽ góp phần làm giảm giá thành xây dựng và hạ giá nhà ở, mở rộng khả năng tiếp cận nhà ở của người dân.

2.3 Đầu tư trực tiếp nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản nhà đất ở Trung Quốc sau khi Trung Quốc gia nhập WTO.

Đầu tư trong lĩnh vực bất động sản mang những đặc điểm riêng biệt như thị trường hữu hạn, không chuyển dịch được, lượng vốn đầu tư lớn, thời gian đầu tư dài...Chính vì vậy mà trong khi nhiều công ty đa quốc gia của nước ngoài muốn đầu tư vào thị trường nhà đất Trung Quốc thì những doanh nghiệp đến từ Hồng Kông và Macao vẫn chiếm ưu thế về đầu tư trong lĩnh vực này. Trong thực tế, tiềm lực của các doanh nghiệp Hồng Kông và Macao không thể cạnh tranh được với các công ty đa quốc gia. Tuy nhiên những doanh nghiệp của Hồng Kông và Macao đang nắm phần lớn các dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Trung Quốc trong lĩnh vực bất động sản do họ là những doanh nghiệp tiên phong và gặt hái sớm những thành công.

Bảng 8. Đầu tư trực tiếp nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản của Trung Quốc giai đoạn 2000-2006

Năm	Số lượng dự án	% tăng so với năm trước	Giá trị hợp đồng	% tăng so với năm trước
2000	684	2,24%	5,23213 tỷ USD	25,23%
2001	820	19,88%	5,03061 tỷ USD	- 3,85%
2002	1316	60,49%	7,21713 tỷ USD	43,46%
2003	1553	18,01%	9,105 tỷ USD	26,17%
2004	1767	13,78%	13,49 tỷ USD	48,08%
2005	2119	20,02%	19,4 tỷ USD	43,8%
2006	2398	13,17%	29,5 tỷ USD	52,06%

2.4 Gia nhập WTO tác động đến ngành tài chính bất động sản

Xét trên ưu thế cạnh tranh thương mại, năng lực cạnh tranh quốc tế của ngành tài chính bất động sản của Trung Quốc ở vào thế yếu.

Trong một thời gian dài, Trung Quốc coi ngành tài chính là một ngành đặc biệt, không chỉ hạn chế mở cửa ngành này mà còn áp dụng nhiều hạn chế đối với việc tiếp cận và hoạt động của các tổ chức tài chính

địa phương. Sau khi vào WTO, các tổ chức tài chính quốc tế sẽ được hưởng quy chế đối xử quốc gia, do đó cạnh tranh trong ngành tài chính bất động sản được dự báo là sẽ rất khốc liệt.

- Sau khi gia nhập WTO, ngành ngân hàng của Trung Quốc sẽ gặp những rủi ro lớn hơn. Nguyên nhân chủ yếu là do các ngân hàng thương mại của nước ngoài được phép kinh doanh đồng nhân dân tệ. Do năng lực hoạt động thiếu linh hoạt, phạm vi kinh doanh nhỏ và dư nợ vay chủ yếu tập trung ở các doanh nghiệp nhà nước đang gặp nhiều khó khăn sẽ dẫn đến những rủi ro và khó khăn đối với ngành ngân hàng của Trung Quốc trong bối cảnh cạnh tranh với quốc tế.

- Tổng số tài sản của ngành bảo hiểm của Trung Quốc chiếm chưa đầy 3% trong toàn bộ ngành tài chính. Sau khi nước này gia nhập WTO, ngành bảo hiểm sẽ gặp rất nhiều khó khăn khi phải cạnh tranh với các công ty bảo hiểm của nước ngoài.

- Sự phát triển của thị trường chứng khoán Trung Quốc chưa hoàn thiện. Sau khi vào WTO, các công ty chứng khoán nước ngoài có lợi thế về vốn và kinh nghiệm sẽ tạo ra những sự cạnh tranh lớn đối với các công ty chứng khoán Trung Quốc.

Mặc dù việc mở cửa thị trường tài chính sẽ gây những áp lực lớn đối với ngành tài chính của Trung Quốc trong ngắn hạn, nhưng trong dài hạn sẽ thu được những lợi ích nhờ sự thu hút vốn đầu tư, công nghệ và kinh nghiệm của nước ngoài, thúc đẩy sự quốc tế hoá ngành tài chính Trung Quốc.

Các tác động của WTO đến ngành tài chính bất động sản của Trung Quốc bao gồm:

- Đầu ra cho đầu tư được mở rộng:

Sau khi vào WTO, Trung Quốc sẽ dần dần nới lỏng các hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài, mở rộng phạm vi hoạt động cho các tổ chức tài chính nước ngoài và các tổ chức này sẽ mang vào Trung Quốc một nguồn vốn lớn sẽ dẫn đến các cơ hội đầu ra của đầu tư được mở rộng hơn.

- Trình độ chuyên môn được nâng cao:

Dưới áp lực của bên ngoài sau khi gia nhập WTO, các tổ chức tài chính bất động sản của Trung Quốc phải tiến hành chuyển đổi cơ chế hoạt động, phương pháp quản lý, đào tạo chuyên môn, nâng cao chất lượng dịch vụ...từ đó sẽ nâng cao được trình độ chuyên môn của toàn ngành.

- Phạm vi hoạt động được mở rộng:

Các hình thức cho vay sẽ phong phú hơn, thủ tục đơn giản và linh hoạt hơn để tạo điều kiện thuận lợi cho người vay vốn phát triển bất động sản. Phạm vi hoạt động sẽ mở rộng và số lượng hợp đồng giao dịch sẽ tăng.

2.5 Tác động của gia nhập WTO đối với lĩnh vực dịch vụ giao dịch bất động sản

Lĩnh vực dịch vụ giao dịch bất động sản là một nghề độc lập đòi hỏi sự tích lũy kinh nghiệm và kiến thức của mỗi người trong nghề này. Trong một thị trường bất động sản phát triển đòi hỏi sự chuyên nghiệp về dịch vụ giao dịch, bao gồm lập quy hoạch, tư vấn và thẩm định. Các tổ chức dịch vụ giao dịch bất động sản sử dụng kiến thức chuyên môn và kinh nghiệm để phục vụ thị trường.

Công ty dịch vụ giao dịch bất động sản đầu tiên của Trung Quốc là Công ty TNHH tư vấn bất động sản quốc tế Shenzhen được thành lập tháng 12 năm 1988. Mặc dù lĩnh vực dịch vụ giao dịch bất động sản của Trung Quốc đã có những bước phát triển nhất định trong những năm gần đây, nhưng nhìn chung năng lực của các đơn vị làm dịch vụ này còn nhiều yếu kém, thể hiện ở các mặt sau:

- Chiếm thị phần nhỏ: Chỉ có khoảng 20% các nhà phát triển bất động sản uỷ quyền tiếp thị kinh doanh nhà cho các đơn vị dịch vụ giao dịch bất động sản. 80% số nhà do công ty phát triển bất động sản trực tiếp bán. Đây là điểm khác biệt so với hoạt động phát triển và kinh doanh bất động sản ở các nước phát triển, nơi mà các công trình chủ yếu được bán qua các đơn vị dịch vụ giao dịch bất động sản.

- Chất lượng nói chung chưa cao:

Qua nghiên cứu 112 báo cáo thẩm định của 92 tổ chức thẩm định năm 1998 cho thấy chỉ có 13% xuất sắc, 80% đạt yêu cầu và 7% không

đạt. Tỷ lệ sai sót của các báo cáo thẩm định là trên 60% phản ánh chất lượng thấp.

- Quy mô nhỏ và khả năng chịu rủi ro thấp:

Các đơn vị dịch vụ giao dịch bất động sản của Trung Quốc nhìn chung có tiềm lực vốn ít, năng lực cạnh tranh và khả năng chịu rủi ro thấp. Đối với những thị trường phát triển như Quảng Châu và Thẩm Quyến tỷ lệ các đơn vị có thể đứng vững trong cạnh tranh là 40%

Các tác động của việc gia nhập WTO đối với lĩnh vực này bao gồm:

Lĩnh vực dịch vụ giao dịch bất động sản là một lĩnh vực mà các nhà thương mại nước ngoài muốn tham gia đồng thời là lĩnh vực chịu tác động lớn nhất, sâu nhất và nhanh nhất sau khi gia nhập WTO.

Sau khi Trung Quốc gia nhập WTO, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và các công ty định giá, tư vấn bất động sản nước ngoài sẽ thâm nhập vào thị trường Trung Quốc. Đây sẽ là thuốc thử tồn tại hay không tồn tại đối với các doanh nghiệp cùng loại của Trung Quốc. ở một số thành phố lớn của Trung Quốc nơi có thị trường bất động sản phát triển sôi động như Thượng Hải, Quảng Châu, Thẩm Quyến, có nhiều công ty tư vấn, môi giới, định giá bất động sản của nước ngoài rất năng động và phát triển nhanh chóng, ví dụ như Công ty bất động sản Thế kỷ XXI của Mỹ với trên 6.300 doanh nghiệp thành viên và 110.000 nhà môi giới đã chính thức xâm nhập vào thị trường bất động sản Trung Quốc.

- Thúc đẩy việc xây dựng hệ thống quản lý thẩm định bất động sản:

Sau khi gia nhập WTO, ngành bất động sản Trung Quốc sẽ mở cửa cho cạnh tranh quốc tế, với sự tham gia của tổ chức thẩm định bất động sản liên doanh giữa Trung Quốc và 100% vốn nước ngoài. Việc chứng thực và công nhận các tổ chức thẩm định quốc tế phải dựa theo thông lệ quốc tế. Đồng thời, các tổ chức dịch vụ môi giới bất động sản của nước ngoài khi tham gia vào thị trường Trung Quốc sẽ tác động đến việc tiêu chuẩn hoá thị trường dịch vụ giao dịch bất động sản của Trung Quốc và hướng dẫn các tổ chức dịch vụ giao dịch bất động sản của Trung Quốc học hỏi cách thức vận hành thị trường bất động sản tiên tiến của nước ngoài, từ đó đẩy mạnh quá trình phát triển của thị trường này.

- Thúc đẩy thị trường hoá:

Lĩnh vực dịch vụ giao dịch bất động sản phải có sự liên kết với quốc tế, các tổ chức thẩm định hiện nay phải vận động theo hướng thị trường, đặc biệt là đối với các tổ chức của nhà nước. Dịch vụ thẩm định phải do các tổ chức thẩm định được thị trường hoá và xã hội hoá thực hiện. Các tổ chức thẩm định thiết lập kế hoạch cạnh tranh thị trường với sự tách bạch giữa quản lý nhà nước và doanh nghiệp, để các đối tác có thể tự do lựa chọn tổ chức thẩm định phù hợp, từ đó thúc đẩy các tổ chức thẩm định trong ngành bất động sản của Trung Quốc từng bước đi vào thị trường có sự cạnh tranh bình đẳng và chuyên nghiệp hoá.

- Thúc đẩy sự tái cơ cấu của các tổ chức:

Với việc gia nhập WTO, nền kinh tế Trung Quốc hội nhập với nền kinh tế thế giới. Theo các thông lệ về thương mại và kinh tế quốc tế, đất đai là một thành tố quan trọng của quá trình sản xuất và chức năng vốn hoá của đất đai là rất rõ ràng. Cùng với sự phát triển của thị trường bất động sản, các tổ chức thẩm định bất động sản cũng phải phát triển tương ứng, cạnh tranh giữa các tổ chức đó ngày càng quyết liệt hơn. Một số tổ chức thẩm định bất động sản có quy mô nhỏ và tiềm lực hạn chế sẽ bị loại ra khỏi thị trường, những tổ chức khác có quy mô lớn hơn, tiềm lực mạnh hơn, hoạt động quy củ, có nhiều dịch vụ và có khả năng cạnh tranh cao hơn, có uy tín xã hội hơn sẽ có xu hướng thành lập những công ty lớn thông qua việc mua lại hoặc sáp nhập.

PHẦN III. KẾT LUẬN

Ngành bất động sản nhà đất là một bộ phận cấu thành quan trọng của nền kinh tế Trung Quốc. Các thông lệ và nguyên tắc cơ bản của WTO sẽ ảnh hưởng nhiều đến ngành bất động sản nhà đất thông qua những tác động đối với toàn bộ nền kinh tế.

Để thích ứng với toàn cầu hoá kinh tế, Trung Quốc tiếp tục phải cải cách kinh tế, việc cơ cấu lại và tối ưu hoá các ngành kinh tế trong nước cũng tác động đến ngành bất động sản.

Ví dụ, nguyên tắc minh bạch đòi hỏi các thành viên của WTO phải công khai các chính sách về thương mại. Những quy định của pháp luật

về quản lý ngành bất động sản của Trung Quốc như Luật đất đai, các quy định về quản lý nhà đất đô thị cũng phải rõ ràng, minh bạch, công khai theo yêu cầu của WTO. Đó là một thách thức lớn đối với ngành bất động sản nhà đất Trung Quốc nhằm tiêu chuẩn hoá thị trường nhà đất sau khi gia nhập WTO.

Nền kinh tế Trung Quốc vẫn duy trì được tốc độ tăng trưởng cao, đời sống của người dân ngày càng được cải thiện và sự gia tăng cơ hội việc làm sẽ tạo không gian cho ngành bất động sản nhà đất phát triển. Sự phát triển của ngành bất động sản nhà đất sẽ góp phần thúc đẩy sự phát triển của các ngành xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng và nhiều ngành kinh tế khác, đồng thời sự phát triển của các ngành kinh tế khác cũng sẽ tác động đến sự phát triển của ngành bất động sản. Do vậy, những tác động của việc gia nhập WTO của Trung Quốc đối với các ngành kinh tế cũng sẽ tác động đến ngành bất động sản nhà đất ở chừng mực nào đó.

Sau khi gia nhập WTO, ngành nhà đất Trung Quốc đã có những bước phát triển mạnh mẽ, chiếm tỷ lệ đáng kể trong tăng trưởng GDP của Trung Quốc. Chính phủ Trung Quốc đã nỗ lực cải thiện môi trường đầu tư, hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai và quản lý bất động sản nhằm để thị trường bất động sản phát triển ổn định, có trật tự và hiệu quả.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nelson Chan - *Impacts of WTO Admission on Chinese Real Estate Prices*
2. Xianian Ye - *China Real Estate Market* - China-windows.com
3. Liu Hongyu, Huang Ying - Tsinghua University - *Prospects of Real Estate Markets in China -Challenges and Opportunities* - www.housingauthority.gov.hk
4. Randy White - *How WTO entry will impact the China Real Estate Market* - www.realtor.org
5. Xiangyu Guo - *Development of China's Real Estate Industry & Impact of WTO*