# 我国房地产价格上涨的原因及对策分析

来源：网络 作者：落花无言 更新时间：2024-04-04

*摘要：文章首先提出了我国房地产价格上涨所反映出的 问题 及本质，指明了抑制房地产价格上涨的重要意义，归纳了政府已经采取的措施，对政府如何从根本上抑制房地产价格上涨提出了进一步采取的措施。关键词：房地产；涨价；对策一、我国近年房地产价格基本走...*

摘要：文章首先提出了我国房地产价格上涨所反映出的 问题 及本质，指明了抑制房地产价格上涨的重要意义，归纳了政府已经采取的措施，对政府如何从根本上抑制房地产价格上涨提出了进一步采取的措施。

关键词：房地产；涨价；对策

一、我国近年房地产价格基本走势及成因

（一）我国房地产价格的基本情况

自从改革开放以来，我国恢复了房地产的商品属性，住宅开始在市场上进行交易，交易数量增长很快，表现出我国房地产业巨大的 发展 空间。但我国房地产商品化时间较晚，其所处的 社会 、市场环境也正处于不断完善之中，我国房地产价格形成机制中仍存在一些问题。特别是今年来，我国房地产投资额、竣工面积不断增加，而价格却随着供给的增加不断攀至新高。这一很不符合 经济 规律 的现象表明我国房地产业仍存在一些问题。

（二）我国房地产价格上涨所反映出的问题

第一，我国有14亿人口，人均占有土地面积不足世界平均数的1/3，而与此同时， 中国 的人口却在继续增长，在这种人口的增长过程中，对房地产的需求就要增加。第二，土地使用权获取价格差异导致地价虚高，我国 目前 的城镇土地划拨是指由国家各级政府依据 法律 规定，以行政命令的方式，将国家所有的土地无偿无期限的分配给土地使用者的做法。划拨后，土地的使用者享有土地的使用权，而土地的所有权依然为国家所有。这导致土地获取价格差异的存在，并给倒卖土地提供了空间，提高了房地产开发过程中土地的出让价格。第三，大量游资进入房地产市场，导致房地产价格上涨。房地产业的投资额大于其它产业的投资额造成经济非平衡发展——导致泡沫经济。第四，房地产项目审批环节复杂，交易成本陡增，我国的房地产审批手续一部分由建委开发办办理，另一部分由房地产管理局负责。房地产开发项目要在这两个部门办理上百个手续，交易费用计入房地产生产成本中，促使房地产价格非正常上涨。

二、抑制房地产价格上涨的重要意义

房地产的价格过高会导致房地产市场的畸形发展，不利于构建和谐社会。一方面 影响 内需。房地产以及医疗等改革力度过大，会使城镇居民预期不稳定，导致居民储蓄意愿强烈，不得不压缩即期消费，甚至透支未来消费能力。所以，不论新一轮经济增长如何火热，中国经济并没有因此改变国内消费不振的局面，面对的依然是一个投资推动型的增长。另一方面是加剧两极分化，影响中产阶级的生成。当前商品住宅的购买群体主要是正在生成的中产阶级，拥有房地产是中产阶级的基本标志。中产阶级的形成与壮大，是中国实现社会稳定和建成和谐社会的根本保障。但房价使房市沦为少数人的敛财工具，从而加剧两极分化。

综上所述，不仅当前中央政府的调控政策为现实所必需，而且鉴于房地产业的产业特征，以及其在中国特殊国情下的重要作用，政府应该把房地产业放在中国 现代 化的大背景下，从根本上对中国的房地产政策进行重新的定位。从世界各国的实际经验可以看出，目前各国通行的做法是，把获得适当的住房确定为公民的基本人权，政府有必要干预市场，保障公民的基本人权。中国目前的生产力水平下，房地产首先是为了解决生存问题，不能任由市场自发调节。也就是说，中国房地产政策的制定首先应遵循的基本原则是公正。

三、目前我国政府应对房地产价格上涨的主要政策措施

温家宝总理在2005年的《政府工作报告》中曾经提出要抑制房地产价格过快上涨，将房地产价格的过快上涨问题列为价格工作的重点，另外，在2006年的政府工作报告又提及该问题。这意味着，抑制房价已经成为将成为宏观调控的重要目标。政府对房地产价格宏观调控与监管主要采取了以下措施。

（一）利率调控

中央人民银行在2005年3月上调了个人住房贷款利率，这是在2004年加息的基础上再次调整商业银行自营性个人住房贷款政策，个人住房贷款将不再实行现行优惠利率，而与同期贷款基准利率水平相等，下限幅度不低于同期贷款基准利率的0.9倍，并且在首付比例上也有所调整。新政策的最直接影响是个人住房商业贷款利率有所上升，个人住房公积金贷款利率也相应微幅上调。央行通过加息的手段降低了房地产需求，打击了投机性炒作，对防止房地产泡沫的出现，遏制房价的上涨起到了积极的作用。

（二）政策支持

国务院出台了《关于切实稳定住房价格的通知》。明确提出，对住房价格上涨过快、控制措施不力、造成当地房地产价格大起大落、影响经济稳定运行和社会发展的地区，要追究有关负责人的责任。指出了调控房价的具体路径：第一，加大住房供应结构调整力度，在控制高价位商品住宅建设的基础上，调整房地产开发用地供应结构，着力增加普通商品住房、经济适用住房和廉租住房建设规模，同时抓紧清理闲置土地，促进存量土地的合理利用，提高土地实际供应总量和利用效率；第二，严格加强拆迁计划管理，合理确定年度拆迁规模，坚决制止城镇建设和房屋拆迁中存在的急功近利、盲目攀比和大拆大建行为，避免拆迁带来的被动性住房需求过快增长；第三，综合采取土地、财税、 金融 等相关政策措施，正确引导居民住房消费，控制不合理需求。加大控制投资性购房需求的力度，大力整顿房地产市场秩序，严肃查处违规销售、恶意哄抬住房价格等非法行为，有效遏制投机炒作。

（三）“七部委新政”

建设部、国家 发展 和改革委员会、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局和银监会中央七部委联合出台了《关于做好稳定住房价格工作的意见》（以下简称《意见》）。这份《意见》明确提出“做好供需双向调节，遏制投机性炒房，控制投资性购房，鼓励普通商品住房和 经济 适用住房建设，合理引导住房消费，促进住房价格的基本稳定和房地产业的健康发展。”《意见》中提出的调控措施，一共涉及八个方面：住房供应结构、土地供应调控、住房转让环节、房地产信贷管理、引导住房建设与消费、经济适用房和廉租房、整顿和规范市场秩序以及加强市场监测。其中，就有保证中小套型住房供应、打击炒房、期房，禁止转让的规定。

（四）出台“国六条”

2006年，“国六条”涵盖了税收、信贷、土地、供应、市场、结构乃至信息披露等各个方面。房地产调控“新六条”主要包括：切实调整住房供应结构；进一步发挥税收、信贷、土地政策的调节作用；合理控制城市房屋拆迁规模和进度，减缓被动性住房需求过快增长；进一步整顿和规范房地产市场秩序；加快城镇廉租住房制度建设，规范发展经济适用住房，积极发展住房二级市场和租赁市场，有步骤地解决低收入家庭的住房困难；完善房地产统计和信息披露制度。

四、为抑制房地产价格上涨，政府应进一步采取的措施

（一）调整房地产补贴方式，平抑房价

我国 目前 部分发达地区房价上涨是由于局部需求过热引起的，因此解决住房供需矛盾也是政府首要解决的 问题 。目前政府所采取的经济适用房还无法完全有效地解决这一问题。目前可以仿照香港的方式，改造部分经济适用房为廉租房。既避免对“政策廉价房”的过度需求，同时又解决了低收入阶层的住房问题。

（二）取消价格双轨制

价格双轨制仍然在土地转让市场中大量存在。导致这一问题的最终根源并未解决，同样的商品只要在市场上存在两种价格，运用各种方式找到政策漏洞的人就一定会出现。只有在全国范围内取消协议出让土地方式，才能真正还市场一个公平公正公开的竞争环境。至于危改拆迁、国企改造、基础性设施等具有公益性的开发项目，尽量避免非公开的土地转让方式。

（三）简化行政审批环节，降低交易成本

政府对房地产开发项目实施如此严格而繁琐的监管，是不符合市场经济的一种体现。审批中的大部分环节可以通过市场来加以检验。政府需要做的是：在开发前对房地产开发 企业 的资质、信誉情况进行审查；建设中及建筑完成后进行严格的质量验收。并且，严格规定每一个必须进行的审批环节所需要的具体时间，超过期限可以提出申诉索取赔偿。

参考 文献 ：

2、牛毅.我国房地产价格为何居高不下[J]. 中国 房地信息,2005

(3).

3、冯志强.房地产业的调控 分析 [J].辽宁经济,2005

(9).

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