# 加强房地产市场调控的政策

来源：网络 作者：平静如水 更新时间：2024-04-07

*【摘要】近几年，房地产业在 中国 迅速的 发展 起来，在中国 社会 经济 发展中占据着重要的位置，然而也随之产生了一系列的 问题 ，国家政府也制定出相应的政策，从宏观上调控房地产市场，使之健康、持续、快速的在中国发展，为我国的经济发展做出贡...*

【摘要】近几年，房地产业在 中国 迅速的 发展 起来，在中国 社会 经济 发展中占据着重要的位置，然而也随之产生了一系列的 问题 ，国家政府也制定出相应的政策，从宏观上调控房地产市场，使之健康、持续、快速的在中国发展，为我国的经济发展做出贡献。文章结合2006年11月之前国家各部委发布的有关房地产业的宏观调控政策，对现今房地产业出现的一些问题进行综合评述的 分析 ，并提出了一些建设性的意见。

【关键词】房地产 房地产市场 调控政策

中国的房地产业在2000年前后取消福利分房制度后取得了迅猛发展，2007年是中国房地产业发展的第十六个年头，今天的房地产业正以开发规模每年20%左右的速度增长，已成为我国国民经济的一个支柱产业，改变着国家的经济结构，并切实的改善着我国居民的居住条件和居住环境，但中国的房地产业的发展仍然是处于初级阶段，随着房地产业的不断发展也出现了一些丞待解决的问题。本文结合2006年11月之前国家各部委发布的有关房地产业的宏观调控政策，对现今房地产业出现的一些问题进行综合评述的分析，并提出一些建设性的意见。

一、房地产市场的现状

目前 房地产市场出现的问题主要体现在以下四个方面：

2、商品房价格上涨过快。目前房地产价格出现的问题主要集中在商品房价格上涨过快，使普通居民无力购买所需住房。商品房价格上涨过快主要是由于商品房的成本因土地价格形成机制的不健全而提高，商品房销售价格行为不规范。国家统计局调查统计的全国70个大中城市房屋销售价格数据分析，2006年上半年各月新建商品住宅销售价格涨幅分别为6.3%、6.4%、5.9%、6.4%、6.1%、6.6%，可见，一季度涨幅回落，二季度开始反弹，但总体水平维持在较高的水平。

3、商品房结构不合理。房地产市场结构不合理已成为 影响 中国房地产业市场持续健康发展的重要因素。据有关学者分析，住房供应结构中经济适用房、限价普通商品住房等政府调控房源应占总房源的30%——35%比较合理，但现在市面上商业营业用房、别墅、高档公寓的比率较大，无法满足中低收入消费者的购房需求，引发房地产市场供求关系的失衡。造成以上事实的原因，除了房地产商贪图大的利润之外，还由于土地使用权的费用是一些地方财政非常重要的来源，商品房价格的上涨会增加地方的税收、带来相关产业的发展，因而地方政府在决策上的偏激性也导致了商品房结构失衡。

4、房地产市场秩序混乱。2006年以来，外资投资房地产增长较快，境外居民和非居民机构直接购买在建项目和成熟物业等较为集中，至６月底，新设外商投资房地产 企业 同比增长25.4％，实际使用外资增长27.9%；境外机构和个人购买商品房一季度结汇同比增长２倍以上。外资进入房地产市场过猛，市场准入规则不够规范，扰乱了我国货币政策的执行力度。房地产销售市场上也是一片混乱的景象。而在“售楼中心”设出之前，房地产开发商对“期房”的大肆宣传和炒作成为现今房地产市场的一个新的亮点。投机者借助“期房”获取了较大的经济利益，而普通的房地产消费者却因为所购买的“期房”与现房之间存在着一定的差距（这些差距主要由于普通的房地产消费者掌握有关建筑业知识的有限性）造成了心理上和经济上的双重损失。此外，一些房地产开发商在对现房销售时的房价优惠打折等一系列的优惠活动，极大地损害了消费者的知情权。

二、加强房地产市场调控的对策

下面结合2006年度出台的国家对房地产业发展各方面的调控政策，具体分析一下加强房地产市场发展的宏观调控政策。

2、加强房地产价格的调控。2006年5月9日，中国国务院办公厅转发《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》。力求通过切实调整住房供应结构，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，整顿和规范房地产市场秩序，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，共六个方面的 内容 来控制房价上涨过快的趋势。加强房地产价格的调控，首先要保障城镇中低收入家庭的住房需求，因此，必须大力的加大普通商品住房、经济适用房和廉租房的供给量，建立房地产价格形成和监管体制，严格规范房地产价格形成机制，根据不同地区、不同的情况调节价格的增长幅度，制定一系列使中低收入家庭和最低收入家庭能够充分享受到政府各项优惠政策的监管细则；此外，还应发挥土地的调控作用，将大块土地分成小块投放到市场中去，形成房地产开发商竞争投资开发的局面，通过市场竞争来调节房地产价格，充分发挥市场的资源配置作用；第三，形成合理的商品房价格构成和销售价格体制，对投放到销售市场中去的商品房要明确其销售价格构成及销售价格 计算 标准；最后，要对房地产市场出现的不合理、不合法的附加费用及炒房，减少面积等非法行为进行严厉的查处、打击。

3、加强房地产市场的监管。2006年7月24日，经国务院同意，建设部、商务部、发改委、人民银行、工商总局、外汇局联合发布《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》。2006年9月4日，针对个人转让住房过程中发生的相关费用有关扣除的规定不够明确、详细，及对二手房交易个人所得税的征收不到位， 影响 了执法刚性，造成税收收入流失的 问题 制定了一系列政策和规定问题，国家外汇管理局、建设部联合发布《关于规范房地产市场外汇管理有关问题的通知》，规范境外购房主体购买境内商品房的外汇管理。 目前 境外热钱进入 中国 房地产市场，要规范外商投资房地产市场准入、开发经营管理、严格境外机构和个人购房管理，就要提高部分外商投资房地产 企业 注册资本金在投资总额中的比重，明确外商投资房地产企业的设立、股权和项目转让等程序，加强外商投资企业房地产开发经营管理，规范外商投资房地产企业在贷款、结汇等方面的行为，严格境外机构和个人购房的管理。所有地税开始强制征收房产出售个人所得税，主管税务机关在房地产交易场所设置税务窗口，一并征收房地产交易的营业税、土地增值税、个人所得税等税种，要求各税同步征收，使得个人所得税不能再自愿缴纳，可让缴纳个税与房屋过户直接挂钩。同时还要区分不同类别房屋，分别规定其原值，允许合理扣除按揭购房贷款利息和装修费用等，使得现行政策更具有操作性，减轻纳税人的税负。建立缜密的房地产投资规则，严格审核投资条件和投资项目。保证国内房地产开发商的投资收益，及规范外资进入我国房地产市场的秩序，使二者协调的 发展 ，在竞争中实现双赢。 就出现的问题，采取分档次的还贷利率不失为一个不可行的办法。对购买不同档次、不同面积的商品房的贷款购房者实行不均的还款利率，是利率与消费者购买商品房的档次、面积成正比，这样就可以使普通百姓切实的在金融调控政策中受益，又可以调节高收入群体与低收入群体的收入差距，逐步的改善商品房的结构，规范商品房市场的供给。

5、加强土地使用管理。房地产业开发的是土地产品，目前建设用地总量增长过快，有效的严把土地“闸门”就能够有效的控制房地产市场的供给。2006年9月5日，《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》公布，对各地和各部委提出了八大方面的要求，严把土地“闸门”。《财政部、国土资源部、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》规定，从2007年1月1日起，新增建设用地土地有偿使用费标准将提高一倍。具体包括：一是新增建设用地土地有偿使用费征收标准提高一倍，并按照实际新增建设用地面积征收；二是地方新增建设用地土地有偿使用费全额缴入省级国库；三是主要参照基本农田面积和土地开发整理重点任务分配新增建设用地土地有偿使用费。此外，《通知》对新增建设用地土地有偿使用费征管、收缴程序、清欠、监督检查等也作出了规定，中国新增建设用地土地有偿使用费标准将提高1倍。

加强土地管理，禁止擅自将农用地转为建设用地，强化对土地管理行为的监督检查，严肃惩处使用土地的违法违规行为，促进集约用地，严格规范土地执法方面的要求和标准。对新增建设用地土地有偿使用费标准将提高一倍，房地产业将受到很大的影响，提高新增建设用地土地有偿使用费标准会加大了房地产开发和投资的成本，从而提高了房地产价格，甚至会影响房地产市场的商品投放量，改变供给情况，其具体调控结果还有待观察。

国家提高土地使用费用，不外乎是以此来调控房价、抑制投资规模和规范房地产秩序。土地是房地产业发展的基础和根本，若将投放到市场中去的大块土地划分开来，根据各地地区不同的住房需求规划，分批、分次序的投放到市场中，既可以满足一定时间内该地区的住房需求，又可以延长土地这种不可再生资源的使用。此外，还可以通过竞争提高房地产开发商开发房屋的质量，抑制房价的大幅度的上涨问题。

【 参考 文献 】 [2]程平：地方政府、消费者、开发商三方博弈房产价格[N]，中国房地产金融，焦点透视，2005

（5）.

[3]王淑云：信贷投入对房地产价格走势影响的实证 研究 [N]，金融与经济，2005

（10）.

[4]席本兰：加强房地产价格的调控管理[N]， 社会 发展，2005

（7）.

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