# 促进杭州房地产市场和谐发展的政策探讨

来源：网络 作者：清香如梦 更新时间：2024-04-08

*内容 摘要：本文从不同层面对杭州房地产市场现状进行了剖析，认为杭州房地产市场具有房地产区域市场普遍特征。本文着重提出杭州房地产市场和谐 发展 的关键在于对市场机制和政策导向的关系的处理，并提出了对杭州和其他区域房地产市场和谐发展具有 参考 ...*

内容 摘要：本文从不同层面对杭州房地产市场现状进行了剖析，认为杭州房地产市场具有房地产区域市场普遍特征。本文着重提出杭州房地产市场和谐 发展 的关键在于对市场机制和政策导向的关系的处理，并提出了对杭州和其他区域房地产市场和谐发展具有 参考 意义的相关政策建议。

关键词：房地产市场 和谐发展 杭州市

步入21世纪，以上海为龙头的，包括南京、杭州、苏州、宁波等十多个城市在内的长三角地区的 经济 发展已越来越引起人们的关注。这些城市的房地产市场伴随着经济发展也越来越活跃、成熟。本文以定位于“居住城市”的杭州为例，对其房地产市场的发展进行探讨。

杭州房地产发展的良好外在环境

长三角经济圈强劲的经济增长速度及其雄厚的经济实力极大的活跃了该地区的房地产市场。首先，经济增长伴随着外来人口数量的增多、素质的提高，因此对房地产的需求也越来越大。其次， 社会 中高收入阶层财富日积月累，急于寻找合适的投资保值渠道。房地产市场恰恰成全了这部分投资者的愿望，一批在房地产市场活跃的投资者，带动了更多的人投入到购房投资的行列。最后，随着当地人们收入的不断增加，对生活质量的要求不断提高，住房的更新换代成为一种必然趋势。

浙江民营经济发达，造就了大量的富裕阶层。据央行测算，“十五”期间，浙江拥有民间资本8300亿。杭州是浙江省的省会，是浙江的 政治 、经济、文化中心。近年来，杭州着力打造“住在杭州”品牌，并获得了“联合国人居奖”和“国际花园城市”等称号，成为人们居家置业的首选城市之一。杭州市政府在推出了取消实物分房、实行住房分配货币化政策的基础上，又出台了放开外地人购房、取消房改房上市审批、降低房地产交易手续费、扩大公房出售范围等相关政策措施、允许经济适用房上市交易，极大激活了潜在的消费群。另一方面，杭州市建立土地储备中心，规范土地使用权转让方式，建立房地产开发用地制度，极大地促进了房地产市场的持续、快速、和谐发展。杭州城市吸引力的增强，使拥有雄厚民间资本的浙江人纷纷入驻省城。

杭州房地产市场发展的政策支持体系

构建市场化的房地产开发体系和保障性的住房服务体系

结合杭州市房地产发展现状，杭州市政府推出了进一步深化住房供给制度、分配制度、消费制度、住房产权制度和住房管理体制的改革。在推进居民住房供应市场化进程的同时，建立面向中低收入和最低收入家庭的住房保障制度，理顺商品房、经济适用房、廉租房、二手房和农居多层公寓建设和管理体制，逐步形成对中高收入家庭提供中高档新建商品住宅，对中低收入家庭提供中低档普通商品房、经济适用房和廉租房的两级住房体系。针对不同层次，提供不同的居住选择：一是城市最低收入家庭，由政府提供廉租房；二是低收入家庭，则供应经济解困房；三是中低收入家庭，在符合准购条件下购买经济居住房。

根据中低收入家庭对经济适用房的迫切需求，增加经济适用房的供给力度，同时控制经济适用房的供应对象，住宅标准、供应范围和分配方式，抬高经济适用房交易门槛，使政府提供的经济适用房真正能解决当前中低收入家庭和困难群众的住房 问题 。此外，每年从经济适用房中安排一批政策性房源，专门用于解决特困户家庭的住房问题。同时在建立住房租赁市场过程中，调整住房租赁与销售之间的协调比例关系，逐步完善各类住房销售、租赁的住房供应体系，以适应不同支付能力家庭需求，实现“居者有其屋”。

构建“置业阶梯”引导消费者建立正确的置业观念

目前对大多数人的消费水平来说，只能分档次、分等级、分先后来逐步实现其住房需求愿望。发达国家的经验告诉我们，阶梯性的置业过程对规范一级市场、活跃

二、三级市场有不可忽视的促进作用。

在目前杭州房价较高并且一般居民没有或者比较难以获取与自身经济实力相适应的居所的情况下，政府应当从稳定社会和推进杭州市良性发展的角度向市民提供阶梯式的置业选择，对居民的置业行为加以正确导向，使消费者建立起“租房——二手房——新房——好房”的置业阶梯。例如香港的不同收入群体，有相应的置业选择。低收入群体租住公共住房，香港现在约有310万人居住公共房屋，居民从中获得了众多的福利，促进了社会的发展。对于一些中等收入家庭提供“夹心阶层住屋贷款计划”，向这类家庭出售特别为他们而建的居所，协助他们自置居所。中高收入群体可以根据自身经济实力，购买商品房。香港的置业阶梯政策满足了不同收入群体的住房需求，促进了社会的发展。

构建快速 交通 体系以扩大有效供给

杭州道路交通不畅、人口密集、环境污染等“城市病”日益明显，这已经 影响 到杭州房地产市场的和谐 发展 。美国专家P.Calthhorpe提出TOD的解决模式，即公共交通导向型的城市开发模式。TOD模式的理念和 方法 与杭州面临的 问题 和目标追求十分贴近，借鉴TOD模式，将大运量交通、道路系统和土地使用三位一体综合地进行规划和实施，在解决城市交通问题的同时，TOD模式所形成的紧凑的城市空间形态，可避免城市“摊大饼”式的蔓延；同时借助土地利用规划及分区管制措施，统筹安排引导整个新市区朝着规划所期望的战略重点——“城市东进、跨江发展”。

借助TOD强大的空间拓展功能和高效的运行方式，在杭州新市区范围内建立起由TOD轴线连接、公交社区、市镇（包括新城）及核心城市等城市单元有机结合，构成多中心、 网络 型、生态化的空间结构能将原本无效的土地供给化为有效的商品房土地供给。

正确处理政策导向和市场机制关系

适当调整地价水平

在土地 经济 运行中，不仅会产生许多正向的外部效应，如政府对城市土地的投资开发，改善了整个城市地区的投资环境，提高了邻近地区的土地价值——这是政府利用税收手段（如增值税或房产转让税）分配土地增值收益的依据；而且还会产生诸如生态环境质量恶化，市场过度开发导致建筑垃圾增多、绿地减少、噪声污染等城市环境问题，以及城市景观的美学和生态学价值降低等负面效应——这是政府利用规划、计划、税收等手段调整土地开发利用行为的依据。

房地产业是一个土地与 金融 两种要素高度紧密结合的特殊产业，土地是一种极度缺乏供给弹性的要素，而金融资源则是 理论 上可以无限供给且极具流动性的要素。一旦房地产业渗入投机因素，将会在短期内形成经济泡沫，如果房地产市场资金链突然中断，泡沫经济会立刻崩溃。将会给关联产业及整个城市发展带来致命破坏，日本、 中国 台湾 和香港均有这方面的经验教训。

为了杭州房地产市场的和谐发展，对地价水平进行适当调控，稳定地价，对于杭州市整体经济的良性运行和城市持续发展有积极的作用。

充分发挥政府职能作用

目前 ，杭州房地产业正处于发展成熟的时期。通过深化改革，推进体制创新，强化宏观调控，加强市场监管，建立住房保障制度等措施，促进杭州房地产市场持续、快速、健康、和谐、稳定的发展是政府的重要职责。

房地产是国民经济的先导性产业，对GDP增长具有较强的带动作用，同时又依赖于经济发展所创造的市场需求，取决于经济增长所决定的居民住房支付能力。因此，在市场经济条件下，通过规划、计划、行政、 法律 和经济等宏观手段，引导和保持房地产市场繁荣稳定发展是十分必要和必须的。

针对房地产市场的缺陷和房地产经济发展的独特 规律 性，世界上大多数国家或地区均用严格的政府调控措施加以应对。这些手段既包括税收与补贴、信贷与利率管制、价格与租金控制等经济性手段，也包括土地利用计划与规划手段、交易管制、强制性公开交易信息等行政性手段，还包括道义劝告，不一而足。政策手段组合运用基于对各国或地区房地产制度和房地产市场具体情况的 分析 。

我国是土地公有制国家，城市政府代表国家行使城市国有土地的所有权，这为城市政府利用土地政策调控房地产市场提供了比土地私有制经济更为便捷的制度条件。对正处于快速市场化进程中的杭州房地产经济来说，借鉴国际经验，运用税收、金融等经济手段和正确的政策导向，扶持、稳定杭州房地产市场发展是政府不可推卸的责任。

创造遵循市场发展规律的房地产投资环境

房地产作为一个市场，其发展规律是由市场的供给和需求力量共同作用的结果。首先，从购房能力角度看，杭州近年来经济总量持续高速增长，城镇居民人均可支配收入逐年增加，使市民的住房购买能力大大提高；从消费结构分析，随着杭州经济发展和房地产市场的发展，杭州的房地产消费结构发生了明显的变化，房地产消费由原先的“居住型”向“享受型”转变，原先的一次性购房，一步到位的观念发生了变化，二次置业、三次置业的消费群体逐步扩大；从供需关系角度看，根据杭州市房管局案例调查表明，目前纯投资性购房者只占10％，用于实际居住的首次购房者占40％，用于改善居住条件的二次购房者占50％。说明绝大部分的房产是居民按照实际需求购置的；从杭州的品牌效应分析，近年来杭州着力打造“住在杭州”品牌，并获得了“联合国人居奖”和“国际花园城市”等称号，成为人们置业的首选城市之一。城市的吸引力增强，使拥有雄厚民间资本的浙江人纷纷入驻省城，市场的需求力量雄厚。总的来看，杭州的房地产市场尚处于健康发展的阶段。

未来几年宏观经济和杭州市经济形势继续向好。国民经济良性运行和居民收入的稳定增长，使杭州市房地产市场的有效需求得以继续保持旺盛发展态势。在这样的经济景气形势下，杭州市房地产经济对房地产市场调控的承受能力较强，有利于调整政府、银行、投资者和购买者各方的利益关系。

杭州市政府对于房地产市场的调控，应当以创造良好的房地产投资环境为政策导向。对房地产市场的发展的内在规律进行准确把握，对未来杭州房地产市场的发展趋势进行准确判断。同时认真 研究 各种调控手段的组合作用，了解各种手段的时滞特征， 科学 预断，把握时机，实现超前调控。

参考 文献 ： 2.曹锟生、顾杰.对新时期我国房价的思考.商业研究，2002

（6）

3.吴拯.中国房地产业市场结构优化研究.天津城市建设学院学报，2002，8

（3）

4.邵德华.经济适用房对住房市场价格的影响分析.中国房地产，2002

（12）

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