# 关于房地产调控政策的思考

来源：网络 作者：明月清风 更新时间：2024-04-14

*［摘 要］ 近两年， 中国 的楼市一直处在政府的宏观调控中，房地产市场的活跃度虽有下降，但价格却没有明显的回落，各大城市房价依然一路高走，宏观调控要何时奏效？对宏观调控的政策和措施本身进行反思尤为重要。［关键词］ 宏观调控；房地产调控政策；...*

［摘 要］ 近两年， 中国 的楼市一直处在政府的宏观调控中，房地产市场的活跃度虽有下降，但价格却没有明显的回落，各大城市房价依然一路高走，宏观调控要何时奏效？对宏观调控的政策和措施本身进行反思尤为重要。

［关键词］ 宏观调控；房地产调控政策；政策的可行性论证

一、 问题 的提出

任何一个单位或个人，面对一个项目，无论大小，均离不开大量的市场调研和实证分析论证、实施中的实时监控和事后的评价。如果将房地产经济政策作为一个项目来考虑，作为政策的制定者，面对比单个项目更重要更宏观更复杂的市场，则更需要进行系统和准确的实证性分析、可行性论证及政策效果的分析和评估。这中间需要精确的统计数据的支撑，定量化的分析手段和测算工具，相关专家及智囊团的 科学 分析论证。只有这样才可能使宏观调控政策更为科学合理，以适时适度地发挥调控经济的作用。

二、房地产市场的调控目标与效应

（一）供求均衡：房地产调控的目标

政府调控的目标到底是什么？是降低房价还是控制房价的上涨速度；是抑制需求还是扩大供给、改善供给结构；还是在不均衡的市场均衡中发现深层次的问题，建立健全城市住房供给体制。

无论在发达国家或地区还是 发展 中国家或地区，对住房市场进行调控是其解决居民住房问题不可缺少的措施。而住房价格是住房市场的核心，是住房市场健康的晴雨表。在正常情况下，房地产价格取决于供求，如果供求不均衡，则市场价格机制会自行调节供求。由于一般商品有较强的流动性和较短的生产周期，能够根据价格信号迅速做出反应，自动调节供需状况。而住房市场由于承载其土地位置的固定性和住房生产周期较长等特质，对价格信号的反映相对比较迟缓，自我调节能力本身也就比较薄弱。房价的不断上涨，应是市场供求不均衡的必然表现。从近几年 影响 中国房地产市场价格的内部因素即供求方面进行分析，不难看出，房地产商提供的产品结构趋于高档化造成了近两年房地产价格统计指数的不断上涨，从地价、建材到各项开发成本的不断走高也造成了房价的不断提高；需求市场上的投机风气盛行，外资的涌入，经济的迅速发展致使资金市场的流动性增强，投资渠道不畅均是导致供求失衡的直接内部因素。另外，一些外部因素也加剧了供求的失衡，比如城市建设用地供给的有限性是房价上涨的重要前提，政府对土地市场的垄断和对土地收益的追逐及依赖，信息的不对称，相关利益集团的博弈等等原因。市场机制并非万能机制，市场机制在某些时候可能会失灵，这就给政府的宏观调控提供了 理论 上的支持。

当政府对住房市场进行政策调控时，如果调控目标不明确或不一致，则调控的效果将可能大打折扣。综上分析，政府调控决定了现有房价变动的供求关系。宏观调控是政府对经济总量即总供给与总需求的调整和控制，通过深入分析造成总供求失衡的原因，进而从深层次上通过总量控制稳定整个 社会 经济周期中的房价上下波动。

（二）调控目标：需求差异与调控政策

这里笔者仅结合房地产市场的需求与宏观调控政策间的关系进行有关分析。不同类型和层次的房地产需求，对调控政策的反应程度是不同的，调控效应及结果也因需求而异。所以应针对房地产市场的需求差异，制定相应的调控政策，把握好调控力度。

如果按照需求动机进行市场分割，则市场需求与调控政策的关系可进行如下分析。 2. 源于个人及 企业 的长期投资需求。土地资源的稀缺导致房地产价值在不断平稳增值，投资房地产确实是不错的长期投资选择。此外投资房地产还可以以小搏大，个人和企业可以充分利用财务杠杆及区域利率差异，在较为宽松的贷款环境和条件下进行操作。这部分投资与一个国家的、区域及地区的发展、地区区域条件、对未来价格的预期、银行房产贷款政策的宽松与否等因素密切相关，因为相当一部分资金源于借贷，因而特别对于 金融 政策的变化比较敏感。 此外，房地产需求尚有长期需求和短期需求之分，本地需求与外地、国内国外需求，国内各个不同地区需求之差异等等。特别是地区需求差异，由于各区域经济发展定位及国家在国际社会中的影响，房价存在相当大的差别。宏观调控政策要充分发挥作用，必须对房地产市场进行分割，掌握各分割市场的需求特点并长期跟踪调研，进行统计数据分析，掌握其对政策的反应程度，准确测算政策的效应值，并在此基础上，制定相应的调控政策。

三、关于调控政策的特点与效应

政府的宏观调控是对市场失灵问题的补充和辅助，宏观经济政策有各自的优势和特点，把握它们，就可以使其充分发挥作用。

（一）关于宏观调控效果的滞延性与两面性

由于政策作用时滞的存在，一般情况下，宏观调控效果的全面反映，必然要在调控手段实施后的一段时间甚至以年 计算 的较长时期才能完全显现，财政政策时滞相对于货币政策要长一些。由于滞延的客观存在，往往导致调控措施在经济形势已发生变化甚至转折、在不需要的情况下才发生最猛烈的作用。同时，经济政策是一把双刃剑， 应用 起来应该慎而又慎。正因为如此，调控政策的出台需要特别强调“适时适度”，出台调控措施要多，调整差别幅度要小，调整间隔时间要短。

（二）关于宏观调控政策的相互协调与配合

针对市场失灵的宏观调控政策有很多种，包括我们常提及的财政政策、货币金融政策、外汇政策、产业政策，以及各政策内部的细化政策等等，各政策出自不同的政府部门，其着眼点、侧重点和考虑问题的角度必然有差异，政府各决策主体出台的政策必须互相配合，IS-LM理论就详细阐述了各经济政策互相配合的必要性。目前调控房地产行业的经济政策众多，政策之间的协调和配合必然决定和影响执行结果。

如房地产调控政策之货币 金融 政策，在汇率改革没有出现大动作的前提条件下，如果连续加息，则不仅使国际游资坐享其利，而且还可能诱使更多的国际资金进入 中国 ，导致流动性更加过剩。而如果不加息，则无法抑制投资过热和房价猛涨的局面，进而引发通货膨胀。这就需要在汇率政策和货币政策之间寻找一个平衡点。再如关于规范房地产市场外资准入和管理的有关政策出台后，未来必然会有相关更细的政策出台，可能会从交易环节、外资退出限制、税费等方面逐步完善对外资购房的管理。最终出台的执行细则还需要更深层的银行、外汇、税务等领域的专业知识，政策制定者必须全面协调，使各政策间相互配合，才能保证政策的作用的充分发挥。

四、关于 分析 的手段和 方法

目前 的政策较多的是以有关部门为主的定性分析，缺乏较详细的深入的数据的分析测算作支撑及定量的政策可行性 研究 分析和全面论证，对执行的结果如何也缺乏实证分析。

（一）目前的调控政策具有点状与短期性的特点，缺乏系统性的分析 2. 调控涉及到的有关土地政策所引起的一系列连锁反应是我们必须全面考虑的。从土地供应方面来看，土地供应结构和土地储备结构都会发生变化，这不是一个简单的住房供应结构的改变，而是市场运行规则的重大改变。因为要供应更多的中低价位房和经济适用房必然要求提供更多的低价土地。这样，要么降低城区土地的价格，但城市土地价格是城市综合价值的体现，降低地价不是明智的决策，也不是对 社会 资源的有效利用和合理配置；要么增加郊区土地供应量，如果没有足够的郊区土地储备，就必须大量征用集体土地，但这与政府实行最严格的土地管理政策又是矛盾的。土地作为一种非常重要的生产要素，在中国相对稀缺，在城市地区尤甚，其使用效率和价值通过市场机制能够体现的更充分。大量供应中低价位的经济适用房是一种行政干预配置资源的行为，也会降低资源配置效率。此类商品房供应过多等于放低了购房门槛，如果不考虑购买力的动态性，而以当前的购买力为基准放低消费市场的进入门槛，会进一步放大社会购买力，加剧资源约束与购买力的矛盾。同时,如果大量供应郊区土地，势必加快城市郊区化进程，全国许多城市的城市规划和城市 发展 的重点都必须调整。

（二）一些调控政策的出台，缺乏 科学 系统的测算，对政策的结果效用基本上没有量化的分析或目标指向

负责市场调控的主体—政府及其有关部门，面对市场失灵的复杂市场，应该把调控政策作为一个大的项目，针对经济政策的特点，从统计调查搜集数据、建立模型进行分析，到市场分割、确定政策的执行目标、执行环境、执行主体、执行机制及政策传导机制、可操作性，执行效应，反馈评价及至调控可能涉及到的各个层面的反应及其测算等等方面，进行详细的定性和量化实证分析，通过实验室实验、小范围区域的操作对政策的出台、运用及实施中可能出现的问题进行全面的分析和可行性论证。这其中，数据的分析是进行政策是否可行论证的重要依据。但目前房地产领域各种房地产数据的来源和统计口径不统

一、信息不完整及对外不完全公开给研究带来了一定的混乱。进行房地产相关数据统计及其分析，需要花大时间，投入巨额资金，还需各个政府部门全力配合，才可能有令人信服的数据分析和正确的政策出台。因此，要提高政府决策的科学性、合理性和行政行为的正当性，证据的收集、整理、分析和公布是非常关键的。

比如关于规范房地产市场外资准入和管理的有关政策。政策的出台是否有事实依据并经过了充分的推理和论证。对政策的效力非常重要。政府的决策应该首先是慎重的，要在充分之调查研究基础上，政府再行公布决策并实施。而从目前各个部门公布的数据和信息来看，恐拍还很难清晰判断出外国投资者到底对房价高涨要承担多大的责任，同时即便是仅仅针对房地产这一领域，如果处理手段不当，也会给国际社会形成不遵守WTO市场开放承诺的负面印象。对于货币政策的研究我们也仅仅停留在分析政策对房地产市场的宏观层面影响，比较笼统，没有相关的数量实证研究，也没有对中央银行货币政策在各市场主体、各地区、各利益集团、各传导机制的有效性变化的相关量化及实证性研究。如对于增加购房首付后，会对哪些分类市场需求有影响，会使购买力下降多少个百分点、楼价下降几个百分点的政策效用与预期；假定实施此项政策，到底提高首付到多少最合理则没有相关的模型和系统的分析；此政策的作用效应到底在哪些方面，对相关各方的影响如何，有多大，有什么负面影响，又如何化解，亦缺乏详细的分析和论证。

五、相关方的利益博弈与协调

从博弈论的角度看，在房地产市场上，中央政府、制定政策的各个部门、地方政府、房地产开发商、商业银行、住房消费者有不同的利益需求，也渴望达到某种程度的多方共赢，但如果仅以消费者希望的房价作为简单评估标准的话，共赢的可能性就不大。平衡各方舆论，却不可能平衡各方利益。而平衡舆论回避利益冲突的结果，是未来的房价还会继续上升。从历次调控的结果看，房价往往没有明显下降，房屋成交量却明显萎缩。显然，立足于消费者一方，单纯的压制房价，并不符合各方参与者的根本利益。

调控政策执行力大打折扣，问题出在利益博弈上。地方政府基于自身利益而与中央政府利益不协调一致，政府各部门基于自身的利益目标不同而动作不协调，银行基于利润而乐于提供低风险的抵押贷款，房产商融资渠道的多元化，购房者的动机各异。在市场经济中，各方面的博弈是 自然 、正当和合法的。但如果在政策制定时，充分考虑到各方的利益和可能的博弈结果，也就是一个政策的出台要建立在利益主体充分博弈的基础上，就能最大程度地减少政策实施的阻力，因为政策本身已经包含了相关利益主体的利益诉求。所以在制定政策时，把利益博弈前移，即把基于利益和矛盾的博弈前移到政策制订中，各相关利益主体在政策出台前进行充分的博弈，制定事关多方利益主体的公共政策时，应以“抵制者假设”为逻辑起点：即假设各方都会抵制政策，要通过利益博弈才能使他们认同并服从政策，而不能以“服从者假设”为起点，即假设各方都会服从上级安排。只有使各项政策有机地协调与配合，避免冲突与矛盾，只有博弈前移，利益各方形成共识后再出台政策，政策执行起来才会没有阻力。

综上所述，从中国房地产经济发展至今，针对房地产行业的宏观调控政策就从未停止过，房地产宏观调控作为国家宏观调控政策的重要组成部分，要使其更为有效地发挥作用，在政策的制定过程中，就必须进行政策的可行性分析和效果的综合评价和论证，从而使其更为科学合理。

［ 参考 文献 ］ ［2］韩世同.评估央行加息政策 并非最佳的政策选择［ＥＢ／ＯＬ］.http://gz.house.sina.com.cn，2006-04-28.

［3］焦道芹.对货币政策实施效应的思考［Ｊ］.金融 理论 与实践，2005，

（3）.

［4］张建友.新开放形势下中国金融宏观调控方式存在的问题［Ｊ］.经济问题探索，2004，

（12）.

［5］王一兵.对宏观调控几个问题的认识［Ｊ］.南方金融，2004，

（12）.

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