# 我国房价疯涨的原因及抑制措施

来源：网络 作者：清香如梦 更新时间：2024-05-06

*摘要：二十世纪末，在我国停止福利分房的背景下，商品房走进了人民的日常生活，我国城镇居民开始购买真正属于自己的房子。房价也从最初的几百元每平方米已经疯涨到现在的几千元每平方米，一线城市甚至已经疯涨到几万元每平方米。选择投资房产也成了最佳的理财...*

摘要：二十世纪末，在我国停止福利分房的背景下，商品房走进了人民的日常生活，我国城镇居民开始购买真正属于自己的房子。房价也从最初的几百元每平方米已经疯涨到现在的几千元每平方米，一线城市甚至已经疯涨到几万元每平方米。选择投资房产也成了最佳的理财方式；而广大没有房子的城镇居民只能望房兴叹，贷款买房者的日常购买力也被严重挤压。房价的疯涨已严重影响了我国国民经济的正常发展和我国国民经济发展方式的转型。

关键词：房产 房价 房产税 土地增值税

从2003年到现在的七年间，我国各地城市的房价呈现出普遍且持续快速上涨的势头，特别是一线城市和大部分

二、三线城市房价疯涨。一边是大量的老百姓在高房价压迫下面临“买不起房”的困境，另一边以“温州炒房团”为代表的投机者不断推高房价并造成大量房屋空置，浪费了大量的社会资源，扭曲了房屋的市场供求关系。在“房价永远上涨”的神话深入民心之际，“全民炒房”已经成为中国楼市一幅独特的景象。房价的疯涨对我国国民经济的各个环节造成严重负面影响，甚至是破坏了我国国民经济发展的良好秩序，已经严重影响了我国国民经济的正常发展和我国国民经济发展方式的转型。清华大学区域与城市发展研究中心主任施祖麟则指出：“住房分配目前已经不只是一个经济问题，而应从政治的角度进行思考。他表示，由于我国的土地是国有或集体所有，因此，居住条件的获得是一个人人都应该拥有的权利，而不是说你有钱才可以，没钱就不行的问题”。住房问题是重要的民生问题。党中央、国务院高度重视解决城市居民住房问题，始终把改善群众居住条件作为城市住房制度改革和房地产业发展的根本目的。温家宝总理多次强调要控制房价的疯涨，维持房价的稳定。可见，抑制炒房群体和投资性购房群体的过度投机或投资行为，控制房价的疯涨，挤去泡沫，维持房价的稳定，已成为政府工作的重要任务。

一、我国房价疯涨的原因

１、 供给途径单一

二十世纪末，在我国停止福利分房后，绝大部分企事业单位也随之停止建房，只有一小部分有土地的企事业单位仍然集资建房，大量没房的城镇居民只能加入到购房大军中，大量的购房需求在短期内集中释放出来，造成了过去几年内楼市一时供不应求的局面，从而推动了房价的持续快速上涨。是多年的住房需求积累造成的，也是我国所特有的一个历史原因，这是造成我国房价疯涨的主要客观原因之一。

２、 垄断造成疯涨

我国住房的供给途径很少，住房的市场供给几乎完全被开发商所垄断，开发商建造房屋是一种商业行为，拿地建房的目的是为了获取利润。为了获取更多的利润，房地产开发商联合起来操控价格，在涨价上保持高度默契，垄断使房产开发商谋求暴利，置社会和谐、稳定于不顾。面对这种局面，购房者不得不拿出超出自身承受能力的资金来购买房屋，从而在一定程度上助推了房价的疯涨。这也是造成房价疯涨的主要原因之一。

３、 恶意积存土地

一直以来，对商品房涨价的一个说法是土地供应不足，可国土部前不久一次就曝光全国闲置土地16.95万亩，据说被查出来的数字只是冰山一角，不少开发商囤地不建，坐等土地升值，说明土地和楼市被遗漏的监管黑洞不知还有多少。正是这些黑洞的存在，才使各种腐败和投机炒作盛行，市场秩序混乱，房价居高不下。房价一直在上涨，有些开发商从政府手中拍到土地后不积极开发，而是等待土地升值后转手卖掉；或是围起开挖个坑等着房价上涨到自己满意的价格后再行开发；甚至有些开发商在楼盘建好后捂盘惜售，使有效的土地供给没有及时转化成有效的房屋供给。以上几种行为严重扰乱了房地产市场的正常秩序，破坏了健康可持续发展的市场环境。这也是造成房价疯涨的主要原因之一。

４、 宽松的货币政策

人民币不断升值导致出口产业利润率降低，为了保持经济继续稳定较快增长，我国政府实行了积极的财政政策和相对宽松的货币政策。大量社会资金在实体经济缺乏投资机会和房价永远上涨神话的刺激下涌向房地产，房价地价进入疯狂上涨阶段，房价泡沫迅速膨胀。这也是造成房价疯涨的主要原因之一。

５、 我国处于高速城市化阶段

随着改革开放的不断深化发展，国民经济总量持续快速增长，我国城镇居民收入水平也不断提高。目前，我国已进入城市化加速发展时期，这就意味着有更多的居民要到城市里居住，由此带来的购房需求是现在购房群体中的重要组成部分之一。这也是造成房价疯涨的主要客观原因之一。

６、 住房的刚性需求

最基本的住房需求可以认为是住房的刚性需求。刚性需求，主要是指人们买房自住的需求。其中既包括首次购房，也包括以改善住房条件为目的购买的二套房。随着人们生活水平的提高，住房的刚性需求也越来越多。这也是造成房价疯涨的主要客观原因之一。

７、 不理智抢购造成涨价、游资炒房造成涨价

投机性和投资性群体的大面积炒作，是住房价格上涨过快的核心力量。住房价格不仅由其生产成本决定，而且还在更大的程度上决定于有支付能力的需求关系，购房者的不理智抢购行为，推动房价高涨。购房者面对连续攀升的楼价，抢购完全处于无奈。客观上造成地产火爆繁荣的虚假局面，地产商以供不应求为理由，趁机大肆抬价。消费者、投资者盲目追涨的从众心态，令大部分民间资本投向房地产领域，在各地疯狂抢购，伺机抛售牟取暴利，或者出租以赚取租金，从而导致房价疯涨。因此，我们可以说消费者、投资者的不理智抢购是导致房价疯涨的最重要原因之一。

８、 过低的存贷款利率和银行贷款造成涨价

多年来的农产品等物价上涨，正在不断加强老百姓的通胀预期。持续负利率诱发楼市升温，面对存款负利率，买房保值方面的需求不可避免。

分期付款让很多一时无力购房者实现了有房的梦想，同时也给房地产开发商提供了操作房价的机会。不要看富人很多，但比起工薪价层来说，实在太少了，在每个城市购房的主要人群仍是普通工薪阶层。虽然常说供求关系决定市场价格，消费能力决定市场。但是由于银行的介入这种规律被打破，消费者的购买力被放大数倍，甚至是数十倍。房地产开发商不用担心购买者买不起房子，没钱可以贷款，由于银行分期付款政策的存在，几乎人人都可以买房，所以房地产开发商自然不会有任何后顾之忧，定价时，把购房者得数十年收入作为重要的定价参考因素，这样制定出的房价自然会远远高于建筑成本。这也是造成房价疯涨的主要原因之一。

９、 专家预测造成涨价

媒体不时报道专家预测房屋涨价的新闻，提供片面信息，误导消费者。专家的预测结果对房价造成了一定影响，很多人相信专家这个金字招牌，担心日后房价升的更高，匆匆加入到购房队伍。大家都在抢购，地产商自然提高价格，最终房屋涨价的结果完全与专家的预测吻合。 有些所谓“专家”成了地产商的喉舌，在利益驱使之下，学术与科学的严谨都不再重要，出卖良心与灵魂成了必选题目，心甘情愿被商业利益所利用，其预测的结果成为地产商涨价的重要依据。也有些滥竽充数的专家，其预测行为仅仅是地产商炒做造势的伎俩。这也是造成房价疯涨的主要原因之一。

１０、土地财政造成涨价

土地财政，是指一些地方政府依靠出让土地使用权的收入来维持地方财政支出，属于预算外收入，又叫第二财政。我国的“土地财政”主要是依靠增量土地创造财政收入，也就是说通过卖地的土地出让金来满足财政需求。我国是土地国有制，往往凭借公权力和专政机关力量强行征地拆迁，低价收购他人的土地使用权，并不是公平交易，以此牟取暴利，据国务院发展研究中心的一份调研报土地财政告显示，在一些地方，土地直接税收及城市扩张带来的间接税收占地方预算内收入的40%，而土地出让金净收入占政府预算外收入的60%以上。地方政府的财政收入之命脉在于土地出让收入，因为这种模式，推高了地价并造出了一个个地王，同时又反作用房价，形成新的房地产泡沫。远超出实体经济发展速度的房地产泡沫对整个中国的经济和金融都或将产生致命毒害。

中国.com

二、抑制我国房价疯涨的措施

１、 加供给途径

住房供应市场几乎被政府与开发商垄断，住房需求被迫涌向商品房市场，这就是人为造成的供应不足。为了改变目前这种单一的供给的局面，就必须增加供给渠道，因此，需要鼓励社会上各个单位通过多种不同途径拿地，通过集资建房来解决本单位职工的基本住房问题。鼓励各种社会力量加入到建房中去。

同时建议要尽快解决小产权房的产权问题，解决小产权房的正常交易。目前，我国农村、城郊居民的住宅数量和面积远远多于城镇居民的商品房数量和面积，而产权性质却不同，许多农村、城郊居民的住宅已有上百年、甚至数百年的历史，由于种种原因，现在这部分居民的住宅的性质被定义为小产权房。这一状况既有历史原因又有现实原因，现在我们要有勇气面对这一事实，实事求是打破法律瓶颈，承认小产权房，解决小产权房“转正”的问题，在统一规划下，允许并鼓励在集体所有制土地上盖小产权房。增加供给途径，满足广大人民群众的基本居住要求。

２、 大廉租房和经济适用房的建设和管理

目前，我国向中低收入家庭提供的廉租房和经济适用房的数量还比较少，廉租房和申购经济适用房所覆盖人群还很小，而且，骗购现象也很严重。所以要加大廉租房和经济适用房的建设力度，严格审查申请廉租房和申购经济适用房的申请人群、申请流程，加强廉租房和经济适用房的后期管理，确保只有符合条件的城市低收入住房困难家庭才能申请到廉租房或申购到经济适用房。具体政策措施建议如下：

在普通商品住房项目中配建廉租住房和经济适用住房的面积不得低于地上总住宅建筑面积的30%，单套建筑面积不低于30平方米，不高于65平方米，房屋结构安全，满足工程建设强制性标准要求，建设标准同本小区普通商品住房项目一致；加强廉租房和经济适用房的后期管理，杜绝廉租住房和经济适用房的出租，永久禁止经济适用房上市交易，经济适用房的购买者只有居住权，无权出售或出租，产权归政府所有，不需用时购买者只能退售给政府住房保障部门。政府住房保障部门退还其原房款，并补偿一定利息，利息总金额不大于同期银行定期存款利息。

３、 加有效的土地供给和完善土地及商品房市场监管机制

要控制房价疯涨，真正去掉高房价泡沫，达到楼市调控目标，最直接最有效的方法是尽快增加市场有效供给。只有增加土地供给，才能向市场提供更多的房屋。

为了防止开发商恶意积存土地，建议政府在挂拍土地时严格规定房屋建好并开始销售的日期，对于未按时建好并开始销售者给予重罚，同时，禁止倒买倒卖土地，一旦发现，没收土地，取消开发商在全国范围内再次拍地的资格。

４、 当调整货币政策

随着通胀的加剧，面对存款负利率，买房保值方面的需求不可避免。过低的利息已严重影响了国民经济的健康发展，加息势在必行。

政府要加强对进入房地产领域贷款的控制。降低房地产向银行贷款抵押比例；建立贷款追踪体系，贷款进入股市或其他领域时，借款人将进入黑名单，停止向其贷款，并立即收回全部贷款；开发商融资时，要求抵押物首先必须是有产权的建筑物而非土地。被国土资源部或建设主管部门查实确实存在囤地行为的企业，商业银行要建立警示名单并不能为其新增贷款，同时要对剩余贷款进行保全政策。

５、 快中小城镇发展和建设

目前，我国城市化水平较低，小城镇建设与发展严重滞后，由于小城镇建设缓慢，导致城市化率低下，农村大量剩余劳动力地转移到大中城市，加大了大中城市流动人口的压力，一部分富裕农民开始在大中城市安家，加大了大中城市住房需求。我国大部分人口居住和生活在中小城市、城镇和农村，因此加快推进中小城镇和农村发展、建设，才是解决我国城市化发展的主要途径。同时，我国东部地区快速发展的实践也已经证明，地区社会经济的发展，也离不开小城镇的建设与发展；小城镇建设与发展，不仅有利于乡镇企业的发展，更大规模地转移农村剩余劳动力，减轻大中城市流动人口的压力，也有利于提高农民素质，改善农民生活质量。而且也更有利于扩大内需，促进区域经济、社会的可持续发展和实现现代化进程中的结构变迁与制度变迁。我国不能只片面地走大城市发展的道路，而要走城乡统筹、以城带乡，加快发展中小城市和村镇化建设道路。

６、 征房产税和房产交易土地增值税、严格执行个人转让住房营业税

在增加供给和调整货币政策的同时还要以必要的税收手段，增加炒房者的持有成本和交易成本，来降低炒房者的收益，抑制炒房群体和投资性购房群体的过度投机或投资行为，并引导其尽快抛售持有的投机性和投资性房产。具体政策措施建议如下： 土地增值税是以单位和个人转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（简称房地产）所取得的增值额为计税依据，依照规定税率征收的一种税。开征房产交易土地增值税是为了增加炒房者的交易成本，降低其炒房收益。由于开征房产交易土地增值税的目的是为了抑制炒房群体和投资性购房群体的过度投机或投资行为，所以并不是对所有房屋买卖都需要征收此税，具体政策措施建议如下：以家庭成员名下我国各地（指我国大陆范围内）的全部房产套数衡量是否征收房产交易土地增值税的重要依据，联名购房者将分别按每人均有一套房产,对于外籍人士按其在其原籍国有一套房产计算。对于普通家庭转让自用10年（现行5年年限偏短，建议延长到10年）以上并且是家庭唯一生活用房取得的卖房所得，免征房产交易土地增值税；对于家庭成员名下的全部房产超过一套的家庭在交易时征收惩罚性房产交易土地增值税。对超标的家庭每超过一套加征100％税率，即在交易时，对其第二套房产按200％的税率征收房产交易土地增值税；对其第三套房产按的300%税率征收房产交易土地增值税；对其第四套房产按的400%税率征收房产交易土地增值税……直至征税金额达到房屋价值增值额的100%为止。

严格执行个人转让住房营业税征收政策，对普通家庭转让自用不足10年并且是家庭唯一生活用房的，按其销售收入全额征收营业税；对于家庭成员名下的全部房产超过一套的家庭在交易时征收二倍营业税。

通过以上三项严厉的税收政策，可以实现对炒房群体和投资性购房群体的精确打击，引导其尽快向市场抛售多余住房，从而达到抑制房地产价格过快上涨的目的。

７、 严格区别化对待二套房是目前抑制房价疯涨的最有效手段之一

在严格执行新的二套房认定标准（认房又认贷即“有房”或者“有贷款记录”两者只要符合一条的，再次购房就被认定为二套房，）的同时，还要对第二套购房贷款首付比例、利率和年限进行区别化对待。 目前的二手房市场确实存在很多的炒房者，他们利用低首付带来的杠杆效应，增加了购房的套数和炒房的收益。所以提高二套房的购房门槛和停止第三套及以上者购房贷款是非常有必要的。具体政策措施建议如下：

建立全国住房查询网，能查询任何购房者的房产情况。在我国大陆范围内任何一地有第一套，无论其在何地再次购房均视为购买第二套，联名购房的按其中有房数最多的一人的房数计算，对于外籍人士在我国各地购房第一套房均视为第二套房。

降低贷款比例，提高第二套购房贷款首付比例，加大炒房族首付压力。第二套购房贷款首付比例由现行的首付60%提高到80%且对总额要加以限制。

提高贷款利率，降低炒房收益，实行差别利率，第二套购房贷款利率提高到第一套购房贷款利率的1.5倍。

缩短贷款期限，第二套购房贷款的最高年限由三十年降低为十年。

公积金与商业贷款的二套房判定标准完全一致， 有房或有贷都算二套房，已经用过住房公积金者不得再次使用公积金，政策执行也同上。

同时，对目前全国范内住房贷款进行严格审查，对现存三套房及更多套住房贷款实施高利率，提高到第一套购房贷款利率的2倍。同时，公积金贷款利率也为第一套购房贷款利率的2倍。

通过以上几项严厉的房贷政策，可以有效引导炒房者尽快向市场抛售住房，遏制利用贷款进行炒房和投资性购房群体的投资行为。

８、土地收入上缴国库

一方面，在现行的房地产税费政策下，地方政府是最大的受益者之一，这种巨大的利益诱惑，必然大大刺激地方政府的卖地冲动；另一方面，“土地财政”对抬高房价有推波助澜的作用，地价的不断攀升和房地产税费过高都在一定程度上助推了房价的飙升，而房地产税费最终会转化为商品房成本，由购房者买单。要从根本上解决土地财政困局，改变单纯依靠土地出让金和房地产税收为主要收入的财政现状，首先应该尽快开征房产税，房产税收入归地方政府；其次把地方政府拍卖土地的收入上缴国库，国家把一些其他税种收入划归地方政府。

通过以上一系列有针对性的调控措施的实施，各地房价会逐渐回归到合理价位。一个国家的住房制度，应该首先保证国民的安居，只有安居才能乐业。而一个依靠住房疯狂掠夺国民财富的住房制度，是不可能让国民享受到社会发展带来的幸福快乐的，这与我国房改的基本目的也是背道而驰的。

参考文献： [2]朱子云,朱益超. 从投资性需求上遏制房价疯涨

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