# 谈我国房地产市场发展的几个问题

来源：网络 作者：梦里花开 更新时间：2024-01-15

*摘要：本文就房地产价格上涨的真正原因、房地产业的暴利的消除、物业税的开征是否会降低房价、政府调控房价的着力点等 问题 提出了个人的看法，指出房价上涨的真正原因在于快速增长的巨大的需求与缓慢增长的供给之间的矛盾，房地产业存在暴利的原因在于垄断...*

摘要：本文就房地产价格上涨的真正原因、房地产业的暴利的消除、物业税的开征是否会降低房价、政府调控房价的着力点等 问题 提出了个人的看法，指出房价上涨的真正原因在于快速增长的巨大的需求与缓慢增长的供给之间的矛盾，房地产业存在暴利的原因在于垄断，物业税的开征并不一定会降低房价，调节房价需要政府的干预，政府干预的重点应放在增加供给上，尤其是对房地产业垄断的干预上。

关键词：供求矛盾 垄断 政府调控

近几年， 中国 许多地区房地产价格快速上涨、持续攀升。针对这一问题，政府出台了许多措施，许多学者也纷纷献言献策。本文就房地产价格上涨的真正原因、房地产业的暴利是否能够消除、物业税的开征能否降低房价、政府调控房价的着力点等问题提出了个人的看法，以图抛砖引玉，与大家讨论。

一、房地产价格上涨的真正原因

在讨论房地产价格上涨的过程中，许多人把房价上涨归因于房地产商哄抬房价、国内国外游资的炒作等等原因。然而情况真的如此吗?笔者认为，房地产价格上涨的真正原因在于快速增长的巨大的需求与缓慢增长的供给之间的供求矛盾，这种价格上涨恰恰体现了房地产这种商品的价值回归。

众所周知，在完全竞争的市场结构中，均衡价格是由市场的供给和需求共同决定的。虽然在现实中，完全竞争的市场结构并不存在。但这里我们讨论的是全国范围内房地产价格的平均水平，这与完全竞争的市场结构相类似，因此我们可以借助这个模型来 分析 中国房地产价格的变化。

首先从需求方面来看。 影响 需求的因素包括商品的价格、消费者的收入、相关产品的价格、消费者的偏好、消费者对未来价格变化的预期以及人口因素等等。一般来说，商品价格上升会导致需求下降。然而，这是有条件的。条件便是影响需求的其他因素保持不变。如果在商品价格上升的同时，其他因素也发生了变化，并且其他因素变化的影响要大于价格变化的影响，那么，即使商品的价格上升，需求不但不会下降，反而会上升。这个原理，恰恰揭示了近几年中国房地产价格不断上涨而同时需求却不断扩大，从而导致房地产价格的持续上升的现象。从收入角度看，中国人均GDP已经超过了1000美元。消费者收入的增加无疑会大大增加消费者对一些高档商品的需求，例如汽车、房屋等等。然而这还不足以解释收入对房价的影响。收入对房价的影响还有中国特有的特点。中国居民收入分配地区差距大、城乡差距大的特点决定了在一些中东部大中城市的居民收入要比全国平均水平高出许多。同时，中国居民收入高收入阶层与低收入阶层大量并存，高收入阶层的绝对数量为数不少。另外，随着中国 经济 的持续 发展 ，一个庞大的中产阶层正在形成之中，这都造成了在一些中东部的大中城市中对房屋的大量需求。许多人喜欢用房价与居民收入之间的比例的国际比较来说明中国房价畸高，并且得出结论——中国房价太高了以至于中国人买不起房。实际上绝不能简单地套用这一比例。因为中国人的购房消费还有另外两个特征，即代际收入消费和永久收入消费。这两个特征使得中国居民的收入水平被低估了。在购房的消费者中，中青年购房者占了很大的比例。然而他们购房的支出，并不仅仅依赖于其自身的收入。其父母往往会帮其支付购房款的很大一部分，这实际上相当于增加了其收入水平。另一方面，美国经济学家米尔顿·弗里德曼的永久收入的消费 理论 同样适用于中国。该理论认为消费者的消费支出主要不是由他的现期收入决定的，而是由他的永久收入(也就是消费者可以预期到的长期收入)决定的。在购房者中，依靠住房按揭的购房名占了相当大的比例。住房按揭制度使得自身并没有多少积累但对自身长期收入持乐观看法的年轻一代对住房的需求大大增加了。

随着中国经济的发展，城市居民的消费开始由“万元级”向“十万元级”过渡。人们对住房的需求也由仅仅满足居住型向追求享受型转变。许多人开始购买更大、更好的房屋，追求更好的环境。在经济学中，房屋属于高档品，其收入弹性较大，随着收入的增长，房屋需求的增长要快于收入的增长。这是符合经济学基本 规律 的。这种消费结构、消费偏好的改变无疑也是房屋需求增加的原因。

房地产业还有另外的特征，即房屋不只是单纯的消费品，还兼有投资品的性质。由于房屋能够带来收益(包括房租收益和房屋价格上涨带来的差价收益)，因此投资者可以在房屋和储蓄、股票等 金融 资产之间选择，进行资产组合。中国储蓄利率非常低，考虑到通货膨胀的影响，单纯储蓄几乎没有收益，甚至是负的收益。中国经济的发展又使得民间积累了相当的资本。为了获得更高的收益，大量资本开始涌入房地产业。同时，受人民币升值预期的影响，许多国外资本也通过各种渠道进入中国房地产市场。这导致房地产投资需求的大量增加。这也是许多人把房价上涨归因于投资炒作的原因。然而如果没有消费需求大量增加的背景，投资房地产获得不了收益，投资炒作是无法进行的。炒作不是房价上涨的真正原因，只不过起到了推波助澜的作用。 仔细观察，不难发现，中国的房价上涨主要集中在城市，广大 农村 的房价并未上涨。这种上涨体现了非均衡上涨的特征。这需要从中国经济发展的大背景来分析。随着中国经济的发展，城市化将是大势所趋。因此，对城市房屋的需求也将不断扩大。而只有在城市中，房屋才作为商品出现(在广大农村中，由于土地属于集体所有，住房主要靠村民在宅基地上自建)，才能用供求关系来分析。城市化使得 大量农村人口向城市转移，从而在较长一段时间内，中国城市的房价只会上升不会不降。那种房价在短期内大幅下跌的现象，至少在全国范围不会出现。

然而，以上分析的需求的大幅增加，必然会导致房价上涨吗?经济学的基本常识告诉我们，如果房屋的供给也大幅增加，并且增加的幅度超过需求，房价不但不会上涨还会下跌。然而，遗憾的是，这种情况并不会出现。因为房屋的供给虽然也在增加，但幅度却远远小于需求的增加。供不应求的状况导致了房价必然上涨。房屋供给增长缓慢是由房地产业供给的特点决定的。由于房价上涨，更多资本进入房地产业，这会导致供给增加。然而，房屋是要盖在土地上的，而土地这种生产要素具有不可复制、不可移动的特点，这就决定了土地的供给不是无限的。虽然房地产开发的效率在提高，许多农用地也不断被用来开发房地产，然而在短期内，城市中的土地不可能大量增加，相对于巨大的需求来说是不够的。这导致了房屋的供给也不可能大量增加。虽然土地价格没有房地产价格增长的快，然而由于土地稀缺导致的房屋的稀缺，却成为房价上涨的主要因素。

制约房屋供给增加的还有另外一个因素——土地的成本。202\_年，中国政府的土地出让方式变为了“招、拍、挂”方式，而且严格控制了土地的供应，使得土地价格上涨。再加上许多地方政府利用土地出让金的收入来弥补财政收入不足， 自然 希望地价越高越好，使得土地价格进一步上涨。土地价格的上涨直接导致房屋的成本增加。由于需求远大于供给，房地产商可以轻易地将上升的成本转嫁给消费者。也就是说，房屋成本减少，房价不一定下降；房屋成本上升，房价却一定上涨。有人喜欢用中国居民收入与房价的比例来说明中国的情况。然而这种比较却忽略了这样一个事实。收入水平和房价是由劳动力这种生产要素的供求和房屋的供求分别决定的。由于中国人口供给具有无限供给弹性的性质，低工资水平成为必然。而由于中国土地尤其是大中城市中的土地相对于巨大的需求来说是远远稀缺的，因而房屋也是远远稀缺的，因此高房价在中国也会成为必然。在这个问题上，不能简单地拿中国与其他国家相比较。

另外，土地不可移动、不可复制的特点从而房屋不可移动、不可复制的特点决定了房地产业规模 经济 特征不明显。生产成本并不会因生产规模的扩大而出现明显的降低。这与汽车、家电等行业有明显的不同。这也就是为什么汽车、家电的价格在不断下降，而房屋的价格却在不断上升的原因。

快速增长的巨大的需求与缓慢增长的供给之间的矛盾，是近几年 中国 房地产价格不断攀升的真正原因。抛开感情因素，这种上涨恰恰体现了房地产业的价值回归，体现了在中国这样一个人口众多、土地资源稀缺、经济快速 发展 的国家，房地产应该具有的价格水平。而在住房成为商品之前，这种价格是扭曲的。而现在的价格上涨恰恰是这种扭曲的价格得到部分更正的结果。甚至可以说，由于需求仍在快速增长而供给仍旧增长缓慢，房价现在还没有涨到它应该涨到的程度。

二、房地产业的暴利能够消除吗?

近几年，房地产业的暴利成为大家口诛笔伐的对象，甚至有的地方呼吁通过公开房地产商的成本来抑制房价。然而，这样便能够消除房地产业的暴利了吗?房地产业的暴利来自于房地产业的另一个特征——垄断性。一旦某个房地产商获得了某块土地的使用权，他便具有了独占性的特征，别的开发商就无法再在这块土地上盖房。这种对土地使用权的独占性使得开发商具有了垄断的性质。经济学常识告诉我们，垄断 企业 往往会取得高额垄断利润，这种利润要远远大于竞争市场中企业的平均利润。这便是房地产业暴利的原因。然而，这种暴利并非不合法。就如同拥有专利权的企业能够取得比别的企业高的多的利润一样，这种高利润是由于房屋这种商品的特点决定的。许多人对中国房地产业一方面房价居高不下，另一方面房屋的空置率也在不断上升的现象感到迷惑不解。这其实也是由房地产业的垄断性所决定的。房地产业的垄断利润足以保证房地产商的资金链不出现断裂，对未来房价的预期又使得房地产商可以囤积房屋、哄抬房价，因此房价与空置率“双上涨”的局面就会出现。房地产业的暴利，单纯依靠市场的力量，是无法消除的。 现代 经济学指出，垄断会降低经济效率、损害 社会 福利，对垄断的干预则是政府的重要职能之一。要消除这种由于垄断带来的暴利，只能依靠政府干预。

三、物业税的开征会降低房价吗?

物业税是国际通行的房地产税制，又称财产税或地产税，主要针对土地、房屋等不动产，要求其承租人或保有者每年都按物业评估价值缴付一定税款。我国物业税制度的思路是将现行房产税、城市房地产税、土地增值税以及土地出让金等税费合并，转化为房产保有者每年缴纳的物业税。上述税费现在有许多是一次性缴纳，如土地增值税及土地出让金。而物业税把一次性缴纳的大部分房地产税费转化为在房产保有阶段分年收取，住宅的 大部分房地产税费可分70年缴纳，即在购买时只需缴纳1／70的税费。

许多人认为物业税开征后，直接带来了房地产商成本的降低，因此必然会带来房价的降低。然而，情况也许并非如此。税收和土地出让金成本只是房地产商总成本的一部分。正如前面所说，中国的土地价格仍会攀升。因此，即使房地产商的税收和土地出让金成本降低了，但是土地价格上涨带来成本的增加，甚至会使房屋的总成本不降反升。退一步考虑，即使房地产商的总成本降低了，房价也不一定会降低。前面说过，房地产具有垄断的性质。在垄断条件下，商品的交易价格与生产成本其实并没有太大关系。这两者往往相差很多。因此，盼望物业税的开征会带来房价降低的想法，只能是一厢情愿。

四、政府调控房价的着力点

虽然中国房价上涨的真正原因在于需求与供给之间的矛盾，然而完全解决这一矛盾却并不可能。这是中国经济的发展受制于资源限制所带来的必然结果。政府调控所能做的只能是最大限度地缓解这一矛盾。政府调控房价的目标应是抑制房价的过快上涨，而不是使房价下跌。为抑制房价的过快上涨，政府调控可以选择抑制需求、增加供给、或者同时抑制需求增加供给。很显然同时抑制需求增加供给的做法更具成效。然而，政府调控房价的着力点应重点放在哪一方面呢?是更多地抑制需求还是更多地增加供给呢?我认为，政府调控房价的着力点应重点放在增加供给上，抑制需求不应成为重点。前面已说过，房屋兼有消费和投资两项功能。诚然投机性投资和国外游资涌入加大了房地产业的需求，政府应大力抑制。然而居民对房屋的消费性需求却是合理的、正常的，也是 符合经济发展 规律 的。除了那些奢侈消费，政府对此不应也不必加以抑制。从长远看，中国经济的增长应由投资、出口拉动型向消费拉动型转变，而住宅消费又是消费中重要的方面。随着中国经济的进一步发展， 影响 需求的因素，比如消费者的收入、相关产品的价格、消费者的偏好、消费者对未来价格变化的预期以及人口因素等等在未来十几年中只会使需求增加而不会使需求减少。因此，房屋需求增长仍将是大势所趋。要缓解房屋供求矛盾，政府调控的重点应放在增加房屋的供给上。

房屋供给的增加有三种途径。一是增大土地供应，二是提高土地使用效率，三是政府干预垄断。无限增大土地供应在中国这样一个地少人多国家显然行不通。然而，这并不是说政府应过分强调从严控制土地。土地作为一种生产要素，其价格取决于其边际生产力。城市用地的边际生产力高于乡村，因此城市用地价格高于乡村也是必然。这会导致乡村用地向城市用地转化，这是经济规律起作用的结果。政府出于经济整体利益考虑，对这种转化进行必要的限制是正确的。然而这种限制应同中国经济快速发展、人们的消费需求高速增长的状况相适应。应强调适度限制，而不应过分从严限制。那样做的结果只能是使房价越来越高，不但造成经济效率低下，而且损害社会福利。

在提高土地使用效率方面，政府可以发挥更大作用。因为，土地使用效率的提高不仅仅是房地产企业的事情，政府的作用不容忽视。为提高土地使用效率，政府在供应土地时，应增加普通住宅、经济适用房的用地，减少高档住宅的用地，使同样的土地能够提供更多的房屋。同时，应加强 交通 、规划、城建等部门的协调，增加相应的配套基础设施，这样才能使原来不适于建房的、不适于发展大型居住社区的土地得到利用，使有限的土地资源充分发挥作用。

增加房屋的供给还需要政府对房地产商的垄断进行干预。正如前面所说，高额垄断利润是房地产商能够囤积土地、囤积房屋以便哄抬房价的原因之一。垄断减少了房屋的有效供给。反垄断是现代政府的责任之一，政府对于房地产市场的干预是顺理成章的。然而政府对垄断进行干预的方式则应慎重选择。有人提出用暴利税的方式来限制房地产商的超额利润，但正如前面所论，税收的方式会加大房地产商的成本，在房屋供不应求和房地产商垄断的前提下，房地产商很容易将增加的税收转嫁到消费者身上，其结果只能是房价更高，达不到政府调控的目的。这种方式是不可取的。

可行的方式是一方面政府在提供普通住宅和经济适用房用地时，可以通过限房价、限户型、竞地价来限制房地产企业因垄断而获得的暴利，这不但可以使房屋的平均销售价格保持平稳，而且可以使房地产行业的利润率接近市场的平均利润率，通过这种方式使中低档住房的供应趋近竞争性的市场结构。由于利润率的降低，囤积土地和房屋会使房地产企业的资金链断裂的风险加大，使房地产企业囤积土地和房屋变得不再有利可图，从而使房屋的供给能够有效增加。同时，虽然中低档房屋的利润率降低，但由于土地供给较多，房地产商可以通过扩大规模得到满意的利润，不至于损害房地产市场的长期发展。房地产商规模的扩大，也可以带来房屋供给的有效增加。当然，这种限房价、限户型、竞地价的政策可以因地区和时间的不同而进行相应的调整。另一方面，政府则完全可以放开高档住宅的价格，使那些有能力消费高档住宅的人在高享受的同时付出相应的高费用。这也是符合中国收入分配现状的。

以上措施，只是政府短期内的政策选择。许多深层次 问题 ，例如中央政府与地方政府的关系、中国经济增长方式的转变等等，还要随着经济体制改革、 政治 体制改革的不断推进，随着社会主义市场经济的不断发展，才能逐步得到解决。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！