# 我国房价持续上涨的原因及其对策

来源：网络 作者：烟雨蒙蒙 更新时间：2024-01-16

*摘要：近年来，我国房价持续不断地上涨，究其原因，既有 经济 方面的，也有心理预期和消费文化等非经济方面的。因此，为了应对这一 问题 ，必须具体问题具体 分析 ，采取有针对性的措施。关键词：房价；上涨；原因；对策1998年住房制度改革以来，住...*

摘要：近年来，我国房价持续不断地上涨，究其原因，既有 经济 方面的，也有心理预期和消费文化等非经济方面的。因此，为了应对这一 问题 ，必须具体问题具体 分析 ，采取有针对性的措施。

关键词：房价；上涨；原因；对策

1998年住房制度改革以来，住房旺盛的需求持续地迸发出来。近年来，我国商品住宅价格普遍上涨较快，某些城市的房价甚至出现“飞涨”。各界人士纷纷对我国房地产是否已出现泡沫展开讨论，并对 目前 房地产过热提出各种质疑，这些均已引起中央的高度重视。国务院已出台多种措施来抑制房地产价格飞涨，甚至作为 政治 任务下达地方政府。即便如此，调控的效果仍不显著，有些城市房价反而涨得更快，其原因应该说是多方面的，本文就该问题展开 研究 和分析，并针对存在的问题提出相应的对策。

一、房价持续上涨的原因

（一）经济原因

首先，当前房价上涨与地价上涨密切相关。随着国民经济和城市建设的 发展 ，相关土地会因“级差地租”变化的 影响 ，造成土地出让价格的上涨，这是完全正常的。需要密切关注的是地价的不正常上涨。土地储备和“招拍挂”制度实施以来，对增加土地出让的透明度、避免寻租发挥了重要作用。但不可回避的是，“招拍挂”制度也存在明显的缺陷，即容易过高地抬高地价。这就提出了一个在拍卖时如何控制出让价的高限问题。

其次，新建住宅建造成本增加。这里所说的成本上升，既包括建材等上游产品价格上涨带来的成本增加、拆迁成本提高及精装修商品房的增加，还包括新建住宅品质提升所带来的成本增加。可以直接感受到的是，202\_年以来建成的住宅与上世纪80年代、90年代相比，无论是房屋的户型，还是小区配套及环境的营造，都有巨大的改变与提升。如果说以前的住宅是低水平的“温饱型”的住宅，现在的商品住宅则是“小康型”住宅。

第三，房地产供给结构不合理。目前，在我国大部分地区的房屋开发中，高档房屋比重过高，中低价位普通商品房、经济适用房的开发量不足。一些大中城市在房地产开发中忽视了供需关系状况，造成了价格虚高的高档商品房供过于求；同时，中低价位普通商品房、经济适用房供不应求，导致了经济适用房销售违规操作和市场炒作现象。从市场的发展看，供给结构严重地违背需求结构，在一些档次住房供应量不足的情况下，就会产生结构性泡沫现象。

第四，多种住房需求旺盛。一方面，房地产市场存在巨大的真实住房需求，其依据是：到202\_年，我国城市化水平将达到55％－60％，在此期间将有2.2亿－2.3亿人从 农村 转移到城市，这些人需要解决居住问题；目前我国城镇人均住房面积为23.8平方米，据预测到202\_年实现全面小康时，人均住房面积将达到35平方米；我国城市房屋拆迁建新的过程中存在大量刚性的被动需求，今后一段时间内，拆迁量将有所收缩，但仍将保持较大规模；我国每年新婚家庭在600－900万左右，其中相当一部分有购房需求；普通高校毕业生人数逐年增加，这些人中相当一部分在未来3－4年内都将产生购房需求。

另一方面，当前房地产市场中还存在大量投资需求。一般来说，过热增长的行业是由高需求和高价格所推动的，高价格就带来这些行业巨额的高利润，巨额高利润就刺激了投资需求，投资需求进一步抬高价格。随着我国经济的发展，居民可支配收入提高，民间资金雄厚，大量资金需要寻找投资渠道，而股票市场等投资渠道目前还不完善，这也是房地产投资需求不断扩大的经济背景。

在一定的条件下，特别是在局部地区，这种投资有可能转化为投机。目前国内部分地区房价飞涨，与存在投机性炒作密切相关。部分开发 企业 利用政策和市场信息的不对称，恶意炒作，加上个别媒体不加甄选，大加渲染，使部分消费者盲目跟风，造成局部地区、个别房地产项目价格短期内出现非正常上涨。

（二）心理预期

以上主要是从成本和供给关系两个方面来分析房价。但实际上，房价有区别于一般商品价格的形成特点。简单按照成本或供求关系来认识房价并不能收到预期的效果。事实上，房价不仅可以极大地脱离成本，甚至可以极大地脱离实物层面的供求关系。因为在市场经济条件下，真正决定房价的并不是开发商要卖多少房子，或者居民的消费需求需要多少房子，而是 社会 普遍的经济预期。以香港房地产价格为例，亚洲 金融 危机以来，香港的房价6年间跌去了65％。在这个过程中，无论是房子、人口，还是社会收入水平的变化都不大，仅仅是人们的社会预期、经济预期发生改变，房价就发生剧烈变化。也就是说，社会经济预期对房价的影响要比真实的供求关系大得多。

更重要的是，国家对房地产业采取的宏观调控政策也印证了人们的预期。当前采取的调控措施主要有：一是通过银行收紧房地产开发项目的贷款供应；二是暂停农用地转非农用建设用地审批，严格控制农用地转为建设用地的规模，从紧控制房地产开发的土地供应。这实际上是从资金和土地两个源头控制房地产供应。从国家的角度讲，是为了控制房地产投资规模，防止宏观经济过热采取的必要措施。但对普通消费者来说，他们能感受并得到的心理预期就是“开发商地也没了，钱也没了，今后房子的供应要少了，房价也要涨了”。

在这个过程中，开发商利用政策和市场信息的不对称，利用自己的话语权，通过媒体宣扬“房价还要继续上涨”的观点，进一步强化老百姓的心理预期，造成局部地区房价短期内出现非正常上涨。

（三）消费文化

在 中国 ，拥有房产是历代秉承下来的传统，中国人将拥有住房看成是人生的极大追求，认为家财万贯终会耗尽，只有房子是可以父传子，子传孙，代代相传的资产，没有房子就意味着没有“家”，就成为流离失所的人，就像是没有根的树。家在中华民族的心中是稳定、温暖、和谐、团圆的象征，是组成家庭的首要必备之物，它不单纯是一个遮风挡雨的住处、一个休息的地方，更多的是被赋予了精神层面上的意义，就像我们常把家形容成是心灵的港湾，是养老归终、落叶归根的去处，“家”在中国人的眼里是任何物品都无法替代的，也正囚此，中华子孙对个人住房的追求从未停歇过。

由于受到传统观念的 影响 ， 中国 人难以接受成为无家之人，一旦所居住的房子被拆，便会马上投人到买房的行列中，形成购房队伍中的中坚力量。所以只要有房被拆，必然涌现出大量的购房者以及房价的伺机上涨。另外，对于一人部分年轻人来说，拥有自己房子也已成为结婚的前提条件或者说是稳定生活、安居乐业的保证。然而，对于被动购房者和年轻购房者来说，无论是靠拆迁补偿还是靠个人工资，绝大部分的消费者单凭个人力量是买不起房的，而向银行申请住房按揭贷款成为主流，提前消费在我国已不再新鲜，美国老太太和中国老太太的故事也成为 历史 ，如今的中国住房自有率已超过美国，但是，在我国高住房自有率的背后却存在着大量的“房奴”和“准房奴”。

从1998年开始全面普及住房消费贷款以来，提前消费被国民广泛接受，住房抵押贷款开始大幅的增长，商品住宅走向了普通消费者，使其不再成为一个遥远的梦。然而，在近几年的时间里，房价是疯狂地上涨，普通消费者开始不堪重负，但还是无法阻止人们对住房的追求，消费者对商品住宅的热情依就不减，于是，出现了个新名词——“房奴”，一般认为家庭所承受的住房按揭月供超过家庭可支配收人的50%,便已沦为“房奴”。

随着月供或者说是购房成本逐步地超过租房成本，“买房不如租房”的建议此起彼伏，对于资金不足的消费者来说，买房所带来的不仅仅是物资上的压力，更难以承受的是精神上的负担，一旦买了房子，大半辈一子的时间就会被房子牵着走，总觉得的担负着还不清的债款。但中国人由于受到千百年秉承下来的中华传统的影响，对住房特别地在乎，有居则安、有产则宁的观念已根深蒂固，认为租房无论怎样 经济 、合理都是住在别人的房子里，是寄人篱下，而拥有自己的房产人生才算是完整的，甚至愿意为了购房而放弃对其他物质的追求与精神上的享受，希望一步到位，这其中也不乏攀比的心态在作祟。

二、应对房价上涨的措施

1、把防止房地产投资和用地扩张反弹危险与合理调控房屋需求结合起来。当前房地产市场供需双方特点是投资和用地过度扩张控制已见成效，但房价增长过快的矛盾突出。因而应把继续适当控制房地产投资和用地扩张，特别是防止房地产投资和用地过度扩张反弹与合理调节房屋需求结合起来。

（1）适当控制个人住房贷款需求。在货币信贷增速下降而房屋需求增长仍然过快的条件下，适当控制个人住房贷款需求最有力的杠杆是提高银行贷款利率。另一方面要采取有针对性的措施，如强化购买期房和投资性置房的贷款限制；落实个人住房贷款的担保；严格住房贷款程序等。

2、严格控制被动需求。要通过改革土地出让、 金融 管理和投资体制，防止政府土地低进高出或从银行大量借款，以及滥用投资权力和扩大投资范围，从制度上切断政府过量城市拆迁资金的来源渠道和主导投资的权力，根治政府长久不衰的投资冲动，从而有效抑制住房被动需求。

（3）严格限制投机需求。房屋投机需求对房价泡沫起着极大的推动作用和对房地产市场起着极大的破坏作用，因而必须严格限制。

第二，规范土地价格和扩大低价位房屋比例。在房地产市场供给方面，除了防止过度投资反弹风险，还要把完善土地出让制度与规范土地价格、控制高价位房屋增长与扩大低价位房屋比重统一起来。在规范土地价格方面，要防止继续以土地协议价或变相协议价，进行土地低进高出的土地投机和炒卖；规范政府在土地拍卖中的行为，逐步形成符合土地供需关系、反映土地价值的土地拍卖价格；通过扩大房地产 企业 规模效应等降低成本，减少土地涨价因素过多地向房价转移。在提高低价位房屋比重方面，要区别不同房屋结构的投资状况，通过增加政府投资、扩大 社会 投资和货币信贷倾斜，加大低价位特别是经济适用房投资的力度，改变经济适用房比重低和脱离居民收人结构的状况。

3、引导各方面的理性预期。一方面，要引导房地产开发商理性认识到房价过度膨胀对本身、房地产业和整个国民经济风险，把利润增加的动力更多地放在扩大企业规模、提高房屋质量、优化房屋结构和降低经营成本上。另一方面，要引导消费者理性地认识到“买涨不买跌”的风险，克服从众心理，把预期建立在了解房地产市场及其变化的信息基础之上。

4、引导消费观念的转变。 目前 在住房消费领域，人们追求“一步到位”，导致住房消费提前，需求集中、趋同，引起房屋供不应求。针对于这一现状，国家需要调整住房政策，鼓励梯级消费，抑制提前消费。政府根据城市大小， 发展 状况，购房者年龄、收人、家庭人口平均规模等数据，制定差异性政策，鼓励小户型消费，限制大户型住房需求和消费。

参考 文献 ：

2、董藩,印德中.决定中国较高房价水平的特色因素[N].中南民族大学学报（人文社会 科学 版），202\_

(5).

3、单东.宏观调控不会逆转房价上涨[J].当代经济,202\_

(1

1).

4、杨重光.房地产市场宏观调控的几个重要 问题 研究[J]. 现代 经济探讨，202\_

(1

1).

5、张晋生.房价高涨的市场结构及体制因素 分析 [J].经济与管理研究，202\_

(6).

6、刘希模.我国房价居高不下的成因及其对策[J].经济社会体制比较，202\_

(2).

7、茅于轼.房价与结构问题的祸因[J].城市开发,202\_

(9).

8、丛越君.浅析城市房价上涨的另类原因[J].前沿,202\_

(1).

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！