# 我国房地产市场社会问题及其解决途径

来源：网络 作者：醉人清风 更新时间：2024-01-16

*我国房地产市场的繁荣与 发展 始于1998年的住房制度货币化改革，在银行 金融 创新与国家金融政策的支持下，全国掀起了一场轰轰烈烈的“造城运动”。国内房价快速飙升，房地产市场利益越来越不平衡，国内房地产市场所聚积的风险不断上升。如今房地产市...*

我国房地产市场的繁荣与 发展 始于1998年的住房制度货币化改革，在银行 金融 创新与国家金融政策的支持下，全国掀起了一场轰轰烈烈的“造城运动”。国内房价快速飙升，房地产市场利益越来越不平衡，国内房地产市场所聚积的风险不断上升。如今房地产市场 问题 已不再仅仅是某个行业的问题，或者说不是一个纯粹的 经济 问题，而上升为国民普遍关心的 社会 问题。

一、我国房地产市场存在的主要社会问题

1.二元结构导致房地产市场畸形发展，房地产市场畸形发展加剧二元结构

城市化是 中国 经济向前发展过程中越不过的门槛，中国必须向一元社会转变。据有关部门估算，未来20年内，我国城市化率将达到60%左右，即将有4亿～5亿人转移到城市，而原本就居住在城市的4亿多人的人均居住面积也将翻一番。因而，大部分房地产商据此推论我国房地产市场有巨大潜力。当然，从表面上看这种推断非常有道理，但这需要一个前提条件，即每个进入城市的人都能买得起房子。

要了解未来哪些人会在城市买房，可对城市和 农村 的各个阶层进行 分析 。据统计，当前我国城市居民有家有业有钱的人基本上都有自己的住房，他们可能还会换房，买第二或第三套房，就这部分人而言，改善性购房和投资性购房将是主流和主体。另外还有一部分是刚刚被城市化的人，他们买房的目的很简单，就是居住。我国要在未来的20年内达到60%左右的城市化水平，必然会有大量农村劳动力转移到城市。无论是高端进入的高校学子，还是因打工和失地进入城市的农民工，大部分都收入较低，即使经过积累购买力也很低，但他们对住房的需求却非常强烈。我国的城市化其实是农民工的城市化，如果没有4亿多的农民转移到城市，房地产业就不可能有大的发展，中国经济也就不会有质的转变。这部分人在城市中占有相当大的比重，并将成为城市居住者中的大多数，必须予以高度重视。

然而，现实情况是，二元社会条件下的房地产市场将向两极化方向发展。高端是城市投资性的房地产市场，这部分人收入高，购买力强，他们买房的目的不是住，而是投资增值，他们希望房价不断上涨。而低端市场上多为刚被城市化的人，他们收入低，购买力弱，买房就是为了居住。这些人希望房价稳定或在可能的情况下降低。但收入差距较大的现实让很多低收入者只能望房生畏，二元社会结构不断加剧。

我国传统的城乡二元结构在当前城市化的进程中已经演化成新的双重二元结构，即传统城乡二元结构与城市内部二元结构并列。从新型二元结构的角度看，当前老百姓之所以买不起房，既有房价非理性上涨的因素，也有收入太低的缘故。从长远看，双重二元结构的收入分配结构不仅制约着我国房地产市场的健康发展，还会引发社会不安定因素， 影响 社会和谐。

随着二元社会结构的不断加剧，我国房地产价格也呈现出两极化的发展趋势。改变二元社会结构、改善收入分配两极分化的格局将成为我国房地产市场健康发展的前提。

2.宏观调控还未达到预期效果，影响整个社会经济环境

自202\_年以来，我国开始陆陆续续地实行对房地产市场的调控，但效果不明显，没有真正实现宏观调控的预期效果。房价由于对土地供给的控制仍有可能继续升高，房地产商连续炒作控制舆论，房地产市场泡沫还有继续发展蔓延的趋势，影响房地产市场走势的主导力量还在不断增强，银行贷款收缩效果不明显。如果土地利用计划和房屋拆迁计划得以严格执行，供需差距进一步扩大，房价上涨仍可能持续。部分 企业 开发资金短缺，供应总量和供应速度下降，信贷收缩加大了开发商的融资成本和风险。从投资角度看，只要房地产投资收益率高于存款利率，资金就有可能流入房地产市场，房价就存在继续上涨的理由。

最近，在对房地产市场实行宏观调控的大背景下，我国房地产价格尽管有所回落，但局部地区仍在不断上升。房地产市场秩序得到了一定程度的控制，但局部地区仍较为混乱。

3.社会资源不能均衡共享

我国房地产市场存在的社会问题不是单纯的房价问题，而是社会公共资源如何公平共享的问题。那些靠近 政治 经济中心的城市可以获得相比其他城市好得多的公共服务资源，而这些资源才是房产最核心的价值，并体现到了房价上。

房产的价值取决于 自然 、 历史 、社会等因素，房产的价值就是公共资源的价值，公共资源的价值应由社会共享，而不是由任何个人或机构独享。

要建立一种土地价值的社会共享机制，而这种机制要通过税收来实现。必须强调的是，在这个税收制度中收和支是同等重要的，如果所征税金被政府用来买了轿车，盖了大楼，税收同样不能解决我国房地产行业中存在的各种问题。

透过我国房地产市场的本质，我们可以发现建立土地价值的社会共享机制是唯一公平有效地解决当前我国房地产市场社会问题的方式。在物业税改革问题上，完全可以采取小步快走的方式，首先在特定地区、特定面积、特定价格的房产上开征物业税，之后在民众中培养缴纳物业税的意识，最后再进一步优化细化方案并加以推广。

社会资源不能公平、均衡共享，导致各个城市房地产价格差距较大，进而产生“价格洼地”，吸引投资资金和消费资金向“洼地”积聚，无形中提升了“洼地”区域房地产的价格，并使之超过了本土居民的承受能力。

二、解决我国房地产市场社会问题的途径

1.通过 法律 手段保障房地产市场宏观调控目标的实现

最近几年来，我国房地产业作为一个新兴的产业，先在沿海城市后又在内地城市迅猛发展，但它还远未成为我国国民经济发展中重要的支柱产业。这表明在今后相当长的一段时期内，国家还需对房地产业采取扶持发展的策略，对房地产市场进行宏观调控将是国家的一项长期任务。国家要从全局和长远利益出发，确立房地产市场宏观调控的目标以及实现这些目标的法律措施。通过法律手段来保证宏观调控的实施，主要应在以下几个方面加大监管力度：

（1）对耕地占有面积的控制。我国正面临着一场土地危机，而且这种危机还有可能因房地产开发的失控而加剧，因此必须处理好房地产开发与耕地占用之间的矛盾。客观地讲，既要加快房地产业的发展，又要不占用耕地，这几乎是办不到的。现在的问题是要采取怎样的措施把因房地产开发而占用的耕地控制在最小的限度内。这个限度的确定必须综合考虑现有耕地面积、可供开垦为耕地的土地面积、人口增长及其他建设可能占用的耕地面积等多种因素。必须把耕地的占用面积纳入国民经济和社会发展长远规划、五年计划及年度计划。同时，还要把耕地占用计划纳入指令性计划的管理范围，强化依法批地的法律意识，严格追究非法批地主持者的法律责任（我国《土地管理法》对批地的权限作了明确规定）。

（2）把房地产开发控制在城市规划许可范围之内。编制城市规划是《城市规划法》赋予城市人民政府的一项重要职能。按照该法的规定，城市规划区内的土地利用和各项建设必须符合城市规划，服从规划管理。这表明房地产开发必须符合城市规划的要求。在这里，与房地产开发紧密相关的，至少有以下两个必须解决的问题：

一是确保城市规划本身的 科学 性。城市规划的科学性是由一系列因素决定的，其中与房地产开发有关的是城市总体规划中的城市性质、城市建设用地布局，城市详细规划中的具体用地范围、建筑密度和高度、绿化用地等控制指标以及城市新区开发、旧区改造等因素。

二是房地产开发必须符合城市规划的要求。我国法律之所以赋予城市人民政府编制城市规划的职权，其目的就是要通过规划确定城市的规模和发展方向，实现城市经济和社会协调发展的目标，因此，城市规划应当具备执行的效力。就房地产开发而言，是指城市规划区内的土地利用、房屋建设工程的选址和布局都必须符合城市规划的要求。

（3）确定合理的地价和房价基准。地价和房价是房地产市场的核心问题，也是国家对房地产市场进行宏观调控的重要经济杠杆。过去我国普遍存在以下两种情况：一是地价低，尤其是涉外地价更低，从而导致部分土地权益的丧失；二是房价过高，有些高得惊人，超过了一般购房者的承受能力。这两种情况的存在都不利于房地产市场的健康发展，当务之急是要把作为经济杠杆的房地产价格纳入法制化的管理范围。

以法律法规的形式规定地价和房价确立的基础与标准。通常认为地价是根据土地的位置、使用性质、容积率、级差收益、开发成本和供求状况等基本因素确定的。要强化房地产价格评估机构的责任意识。房地产价格合理与否直接关系到国家和地方、开发商和消费者的利益，必须严肃对待，应由政府定期公布宏观指导价格。

（4）控制房地产开发贷款总量。如果说我国的房地产开发曾经有过不适当膨胀的话，那么，其中一个重要原因就是不适当或混乱贷款的推动。房地产开发吸引大量资金流入房地产市场，乱拆借、乱集资、乱发放房地产贷款等现象也应运而生，甚至银行也纷纷涉足房地产业。于是，大量资金压在房地产上，该收回的不能收回，有的银行甚至还出现了透支现象，这不仅引发了房地产市场的混乱，还引发了金融秩序的混乱。

国家必须把各专业银行发放房地产贷款的规模、发行债券的额度等列入信贷计划、证券计划和投资计划，以便从总量上进行控制，银行发放贷款不得超过计划所确定的指标。同时，所有房地产开发贷款都必须以价值与贷款额相当的实物作为抵押或由具有担保能力的第三人提供担保，凡不能提供抵押或担保的，一律不予贷款。为防止虚假抵押现象的发生，抵押物的真实性应提交公证，公证机关应对明显的公证失误或假公证承担责任。

加强对投资方向的引导。 目前 我国房地产开发的结构不尽合理，许多房屋不是房地产开发本应保证的与重点建设配套的开发项目和居民职工住宅，而是脱离国民一般消费水平的高级公寓、高档宾馆、高级写字楼、花园别墅、度假村甚至赛马场、高尔夫球场等。今后，专业银行对与重点建设配套的房地产开发项目、职工住宅项目、旧城改造项目应优先予以贷款；对高档消费建筑和占用大量土地的建筑项目，原则上不予贷款：而对占用耕地的高档消费建筑坚决不予贷款。

对已经到期而尚未返还本息的房地产开发贷款，要进行严肃认真的清理。现在不少房地产开发贷款不能收回，原因是多方面的，在清理中要区别对待，但对于那些因行贿受贿、滥用职权、玩忽职守而导致贷款本息不能收回的，一定要坚决查处。

2.合理完善市场结构，从需求和供给两个方面加大调控力度

改革应以市场为取向，政策制定和 研究 的重点应放在房地产市场的需求和供给两个方面。改革开放以来，我国在住宅建设方面取得了伟大成就，城镇居民住房条件有了较大改善。然而，客观地讲，目前我国总体居住水平还不高，住宅消费在家庭消费总支出中比重偏高，大多数普通百姓仅仅依靠自己的正常收入买不起房。

（1）解决 问题 的关键还是在需求方面。在当前转轨时期，应重点考虑市场的需求和百姓的实际消费偏好。市场 经济 的本质要求任何决策都应从市场的需求出发。任何政策的制定如果背离了这个大方向，其实施成本和难度都将大大提高，最终导致政策结果与原定政策目标之间出现越来越大的偏差。

既要效率优先，又要兼顾公平。我国目前推行的住房供应体系和经济适用房等有关政策认为，我国城镇居民的住房结构大致应为：5%～10%左右是经济适用房，10%～15%左右是廉租屋，75%～85%左右是纯商品房，经济适用房是解决城镇居民住房问题的核心和关键。无疑，这一政策的出台在很大程度上是因为房价过高，居民承受能力不足。然而房价过高，居民承受能力不足的个中原因非常复杂，远非单纯通过贴补地价、限制开发商利润率等简单的经济适用房政策就可以解决的。

事实上，消费者需要哪类住房，是他们根据自己的收入和偏好决定并最终在市场交易中实现的。经济适用房在我国房地产市场建设、住房制度改革中的地位应该是过渡性的，是权宜之计。希望将这一观念融入政策制定中，加快我国房地产市场建设的进程。然而经济适用房的作用也不容忽视，它可以有效解决低收入者的住房问题，对缓解城市二元结构问题具有较大作用，有利于和谐 社会 建设。 当前房地产市场调控主要包括住房保障、规范市场、节地节能等几个方面，但调整结构、供求平衡仍然是国家宏观调控的重点。由于当前楼市需求依然十分旺盛，而供给却受到了土地等资源的硬约束，所以调控的第一任务就是楼市结构的供求平衡。在资源总量有限的情况下，政府应积极主动地调整结构，优先满足一些自住性需求，有限满足困难群体的住房需求，限制奢侈性需求，这是符合当前事态 发展 变化和社会整体预期要求的。

目前房地产市场结构已初步出现了一些调整态势，新建商品房项目里中小户型、中低价格住房比重正在逐步提高。坚定不移地贯彻调整住房结构的宏观政策，实现供应结构的逐步优化，从长远来看有利于住房资源配置向中低收入群体倾斜，对平衡房价等也具有较大的作用。

3.市场的培育需要制度创新

以 科学 发展观为导向的房地产经济基本制度演绎轨迹，既是宏观经济转型的需要，也是促进我国房地产经济增长与发展，提升其运作绩效的需要。所以，以科学发展观为导向的制度变迁是优化房地产市场资源配置的必然选择。房地产业的稳健发展离不开制度的激励与约束。与房地产业运作相关的制度是一个有机体系，为了优化房地产市场资源配置，提升房地产业运作绩效，必须以科学发展观为导向，实现房地产经济基本制度的变迁。

（1）进一步建立和完善房地产市场交易制度。土地 自然 属性的有限性导致了土地经济属性的稀缺性，加之土地位置的固定性以及城市人口的急剧膨胀，城市土地所承受的压力不断增大。而目前各级地方政府受眼前利益驱动，没有在土地进入市场之前处理好规划研究与土地批租之间的关系，往往先批租后规划或规划“管不住”批租，最终导致滥开发。另外，房地产交易市场还存在部分非法的隐形交易，严重扰乱和破坏了房地产市场的秩序。因此，必须以科学发展观为导向，通过有效的制度安排规范和调节房地产市场交易者之间的经济关系。

（2）进一步改革和完善住房分配制度以及房地产 金融 保险制度。目前我国房地产经济运行中存在的诸如生产领域资金短缺、流通领域阻塞不畅、消费领域有效需求不足等问题，主要是房地产经济制度尤其是住房分配双轨制的存在、房地产金融与保险制度不配套、房地产税费制度不合理等制度性根源所导致的。原有住房福利分配制度没有退出，住房分配货币化制度进程缓慢；商品房消费抵押贷款规模小，种类少，金融保险制度创新不够；住房公积金制度的运作还存在若干问题，法制化进程较为缓慢：房地产证券化因涉及房地产开发、消费的方方面面，其实施条件目前还不够成熟。因此，尽管目前我国房地产经济尤其是住宅业的发展具有相当大的潜力，但要将潜在的需求变为现实的有效需求，还需要以科学发展观为导向，进一步改革并完善住房分配制度及房地产金融保险制度。

（3）进一步改革和完善房地产产权制度。无论政府、房地产开发 企业 还是个人交易行为的不规范，其根本原因都主要在于房地产产权制度还不完善。房地产产权制度是一系列确认、调整和保护土地所有权、土地使用权及房屋所有权等的 法律 制度的总称。目前房地产产权制度的不完善主要表现为房地产产权主体人格化尚不明确，房地产产权分解与规范不清，国家对房地产市场管理与控制不力，房屋和土地产权关系不清。又如，在房地产产权不明的情况下，一部分房屋所有者（同时也是房屋土地使用者）没有依法取得土地的收益权和处分权，却在对其所拥有的房屋行使处分权的同时也对土地行使了处分权，并获得了土地收益。这样，可交易的房屋产权与不可交易的土地产权产生了矛盾，从房屋交易来看是合法的，而从土地交易来看则是不合法的，所以被称为隐形市场。这与长期以来的房产低价，土地无价及房产、土产分割管理有关。两种产权在经济运行中产生摩擦，必然会带来房地产市场运行的低效率。因此，只有以科学发展观为导向，制定合理的房地产产权制度，才能保证公平竞争和市场规则的实施。同时，必须把政府行为纳入制度化的运行轨道，只有这样才能真正解决房地产经济运行中的深层次问题。

除此之外，还必须以科学发展观为导向，进一步改革和完善其他有关房地产经济基本制度。以科学发展观为导向的我国房地产经济基本制度的演绎取向，是从制度层面来“促进”而非“促退”房地产经济的可持续发展。

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！