# 现阶段房价调控措施分析及其对策研究

来源：网络 作者：莲雾凝露 更新时间：2024-01-18

*摘要：房地产宏观调控以来，中央政府接连出台多种措施，但效果不佳，其主要原因是调控的方向和手段存在偏差。文章认为稳定房价的主要措施应当是充分运用多种 经济 手段，避免行政干预造成的逆向调节，确保房价的稳定，在此基础上，我们提出了一些具体的政策...*

摘要：房地产宏观调控以来，中央政府接连出台多种措施，但效果不佳，其主要原因是调控的方向和手段存在偏差。文章认为稳定房价的主要措施应当是充分运用多种 经济 手段，避免行政干预造成的逆向调节，确保房价的稳定，在此基础上，我们提出了一些具体的政策建议。

关键词：房地产 宏观调控 地方政府

一、我国近年来房价上涨过快的的原因 分析

造成房价快速上涨的因素是多方面的，既有需求层面的，也有供给方面的。

1、市场需求过度旺盛

2、房地产供给结构失调，各级市场供给不足

长期以来我国住房供给结构不合理，经济适用住房和廉租房供给比例太小，高价商品房的供给比例占据主导地位，大户型、豪华型住房供过于求，而价格适中的中小户型供应偏少。别墅高档公寓每年的新开工面积相对于经济适用房新开工面积的比重在不断上升，前者每年增加，后者却停滞不前甚至下降。这样就形成了一种不合理的供给结构，即高档住房偏多，而与绝大多数居民消费能力相适应的经济适用房的供应明显不足，在高档住房“成本推动”和中低档住房“需求拉动”的共同作用下，引起房价的全面上涨。

二、宏观调控未能奏效的原因分析

造成宏观调控未能奏效的原因是复杂的，既有政策上的问题，也有外部环境的原因，这里只从政策层面对房价调控效应不理想的原因进行探讨，具体而言，政策层面的原因主要包括以下几个方面：

1、调控措施着力点存在偏差 综上所述，我国宏观调控未达到预期效果的原因在于未对症下药，房价高涨既有需求层面的原因，也有住房供给方面的原因，而我们历次调控都只针对供求的一个层面，因此，房价越调越高也就在情理之中。

2、调控手段存在不足 首先，自从我国实行土地拍卖制度以来，相当多的地方政府对“土地财政”产生依赖。资料显示，土地有偿转让收入已从1999年的114亿元增长到202\_年的3700亿多亿元，名副其实地成为了各级地方政府的“第二财政”。而实现土地效益最大化，追求“以地生财”，必须依靠高房价的拉动，因此，地方政府主观上不希望房价下跌；其次，房地产业关联性强，对GDP贡献大。统计资料表明，202\_年 中国 GDP增长的8个百分点中，有1.8个百分点是房地产业直接贡献的。同时，中国房地产业还直接带动了57个相关产业的产出增加。GDP增长率是衡量官员政绩的重要指标，地方官员为追求政绩不希望房价下跌。由于中央和地方政府二者之间管理目标存在差异，并由此导致一些地方政府对宏观调控政策“阳奉阴违”、“拆招卸力”，甚至逆向调节。

三、完善我国房地产市场调控的建设

针对我国房地产目前仍然存在的问题，对我国房地产市场调控有以下建议：

1、大力培育房地产市场，进一步拓宽租售并举的市场供应。同时，政府要给予中低价位、中小户型普通住房建设一定的政策支持，按照需求增加普通住房的供给。并制定普通住房定向销售细则，在分配、房贷利率、首付比例以及公积金贷款使用等方面给予优惠，满足普通居民购房需求，降低购房成本。

2、完善住房保障制度，满足普通居民购房需求。一是根据低收入居民的支付能力，建立多层次的住房保障体系。针对经济水平不同的人群实施不同的住房保障制度。对低保人群实施廉租房政策；为低收入者提供经济适用房。二是建立住房保障基金，解决资金来源。三是完善配套政策，包括建立低收入人群的住房档案和分配制度，根据实际需求安排住房投资和住房分配。

3、加快财政税收体制的改革，扩大房地产税基，考虑开征新税种。在房地产保有环节，将房地产税、城市房地产税与土地使用税合并，制定统一的房地产税。在房地产转让环节，要统一内外资房地产 企业 所得税制，适当降低税率，为内外资房地产企业公平竞争创造良好的税收环境。加强对个人所得税的征收与管理。同时，可以考虑对开发经济适用房、廉租房等提供税收优惠，鼓励提供保障住房。

4、调动地方政府落实调控政策的积极性，为地方政府落实调控措施创造制度条件。一是改革地方官员的政绩考核制度，减弱GDP增长的 影响 。二是改革、完善分税制度。三是改革土地收益制度，减少地方政府对土地收入的依赖。

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！