# 浅析保障性住房供应对抑制房价的作用

来源：网络 作者：玄霄绝艳 更新时间：2024-01-22

*【摘要】 202\_年以来我国房价一路上涨，过高的房价使居民难以承受。房价的上涨是众多因素共同作用的结果，本文认为在诸多因素中，房屋的供求结构失衡是引起房价上涨的主要原因，而保障性住房则是改变这种供求失衡的强有力工具，本文主要分析如何通过保障...*

【摘要】 202\_年以来我国房价一路上涨，过高的房价使居民难以承受。房价的上涨是众多因素共同作用的结果，本文认为在诸多因素中，房屋的供求结构失衡是引起房价上涨的主要原因，而保障性住房则是改变这种供求失衡的强有力工具，本文主要分析如何通过保障性住房的供给量变化使我国房价回归常态。

【关键词】 保障性住房 供应机制 房价 抑制 研究

一、保障性住房与房价的一般理论分析

1、保障性住房的性质

保障性住房是与商品性住房（简称商品房）相对应的一个概念，是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，按照我国现行政策规定，由廉租住房、经济适用住房和政策性租赁住房构成。

2、保障性住房供给与房价的关系

根据美国市场学家温德尔·史密斯于20世纪50年代中期提出来的“市场细分理论”，按照消费者之间需求与欲望的差异，可以把整个市场划分为若干个消费群体，这些消费群的共同特征是具有大致相同的需求与欲望。从营销理论角度讲，每一个消费群称为一个细分子市场。

按照这一理论，如果以购房者收入作为细分变量，可将房地产市场细分为高收入、中等收入和低收入三个子市场。保障性住房是房地产市场不可缺少的组成部分。对于一个健康发展的房地产市场来说，不仅要求房屋的供求总量均衡，也要求其供求结构合理化。也就是说，其各个子市场的房屋供给量与其需求量相适应，满足不同房屋消费群体的住房需求。只有这样，房地产市场才能实现供求均衡，房价才能保持平稳。反之，结构失衡会导致房价的大幅度的波动，影响市场住房需求的满足，影响房地产市场的健康发展。因此，提供必要的保障性住房是实现房地产市场均衡和稳定房价的主要保障。

二、保障性住房供给与房价宏观调控的经验借鉴

利用保障性住房的供给，调整房地产市场结构，稳定房价是世界上很多国家通行的做法，并且有很多成功的案例。以法国为例。自1956年前法国住房部长皮埃尔·库兰特建立“低租金住房制度”以来，法国租房市场的主流就被廉租屋所占据。由于廉租房的租金通常只有市场价格的1/3，最低仅约1/6，这使很多低收入居民首先选择租房而不是买房。从而降低了市场上对住房的需求，同时也对稳定房价起了一定作用。业内分析人士指出，法国的房价得到有效控制得益于其完备的社会福利制度和税收制度，其中廉租房制度是法国政府调控房价的最有效手段。

早在1998年，韩国政府开始实施促进廉租房的政策。现在又提出10年内完成“百万户国民廉租房建设计划”。韩国的廉租房分成两类，一类是永久性出租房，另一类是可出售的出租房。廉租房的租金仅为市场价格的60%—85%，最长租赁期为30年。韩国的这种方式是按照计划进度，有序提供廉租住房，并有执行程序和保障举措。一方面，可以逐步解决低收入居民的住房问题；另一方面，给予市场良性的预期，即政府在住房供应中究竟起到多大的作用，从而有利于稳定居民的购房预期，减少对高房价的恐慌以及炒房预期。

房地产行业是中国香港经济的重要支柱之一。有研究认为，中国香港超过一半的投资是集中在房地产市场，而大约三成的银行贷款投向商品房和建筑业。怎样才能保证楼市不成为炒作工具，使普通百姓有房可住？中国香港的经验也是引入公共房屋制度。在经济形势非常好的阶段，政府一般很少大量供给公共房屋，原因就在于居民收入增加可以提高购买商品房屋的可能。而如果房价上升比较厉害，当地的居民收入停滞不前，甚至倒退时，公共房屋的投放就成为政府议程中的重中之重。特别是楼市如果是因炒作而兴起，居民在此时无力购买房屋，政府一般会迅速出手。但是，因为房地产业对经济的影响很大，房价大跌也会对香港中产阶层造成巨大损失，政府也会慎重。最终的结果就是房价会在各种博弈中保持可接受的平衡。

三、我国房价的非理性上涨与房地产市场失衡

自1998年房改以来，福利分房的体制被打破，提出“建立和完善以经济适用住房为主的多层次城镇住房供应体系”的最初房改思路。然而，房改近十年来，房价不断高涨，房改的最初目的发生了偏离，结果使城市中低收入家庭买不起房，大量商品房被握有大量资金的人群作为投资品买卖，进而炒作房价不断攀升，与中低收入者的实际消费承受能力渐行渐远。其主要原因是我国的住房供给结构不合理，保障性住房供给不足。新加坡全民可申请“组屋”，我国香港50%以上居民住政府廉租房，而我国70%以上的常住人口都是中低收入家庭，90%的住房解决靠商品房市场供应；在商品房供给结构中，中小套现住房供给总量严重不足。 住房供给结构不合理的后果是中低收入群体无法通过廉租房、公租房、经济适用房或者中小套型的普通商品住房满足住房需求，因此这部分需求流入中高档商品房市场，在银根放松的条件下，造成房价上升的压力。房价上升的预期，又加剧了房地产市场的投机操作，使房价节节攀升。

四、扩大保障性住房供给让房价回归理性的对策

房价能否得到有效控制是多方面共同作用的效果，而政府作为宏观经济调控的主体，对房价的调控有不可推卸的责任。政府应当根据实际经济运行情况，采取适当、适时的调控政策，来保证房地产市场的良好运行，根据国外和香港的成功经验，保障性住房的供给是一种非常有效的调控手段。应当根据房地产市场的运行的不同态势，调整保障性住房的供给量，稳定市场，稳定房价，为全体国民提供有力的住房保障。

当前，我国房地产市场运行的主要态势是结构不合理，适应中低收入群体的普通商品住房和保障性住房供给不足，房价畸高。202\_年中央下达300万套保障性住房建设任务。应采取有效措施，确保保障性住房供给目标的完成，抑制房价。

1、借鉴国外成功经验，健全我国保障性住房供给制度和供给体系

从发达国家和地区住房制度的设计、保障性住房的特点以及住房市场的发展演变来看，有以下几个方面在我国住房制度改革实践中值得借鉴：一是住房市场化和住房保障制度是政府住房政策的主要内容；二是政府主导的公房政策是对房地产市场进行干预最直接的手段；三是建立多层次、多渠道住房保障体系是实现“居者有其屋”的主要途径；四是科学规划和完善的管理体制是保障性住房政策实施的保障。

2、强化地方政府责任，调动地方政府建设保障性住房的积极性

一是建立地方保障性住房法律体系。要进一步建立健全住房保障的地方性配套法规，如房地产产权产籍管理法规、住房保障基金的管理法规、个人收入和信用管理法规等，逐步形成一个较为完备的法律法规体系，保障住房制度的顺利实施。二是建立政府财政长期稳定的资金投入机制。要在充分认识到政府在保障性住房建设中的责任的基础上，利用政府土地出让收益、一般预算安排等资金来源，建立起长期稳定的保障性住房建设财政资金投入机制。三是搭建保障性住房建设投融资平台。政府保障性住房的建设和管理，存在前期投资量大、形成资产多、管理长期性、资产分布广泛的特点，仅靠政府财政投资难以在初期满足建设资金的需要，因此需要建立一个以政府财政持续投资为依托，以资本运作为手段的投融资机制，设立政府保障性住房建设投资管理机构，发挥投融资平台作用，统筹地区资源，统一保障标准，为中低收入住房困难家庭提供更优质的保障服务。

3、引入保障住房建设的市场机制，提供保障性住房供给效率

202\_年，中共中央政治局常委、国务院副总理李克强在浙江省宁波市考察保障性住房建设工作中指出：“在保障性住房的建设和运营中，要注意发挥市场机制作用，以提高效率。”保障性住房建设必须导入市场机制才能够有效地、快速地健康发展起来。

4、完善保障性住房分配、使用管理体系，确保保障性住房真正惠及低收入群体

要加强保障性住房后续监督管理配套措施研究，强化保障性住房管理机构的职责，坚持公开、公平、公正的原则，建立有序有效的管理机制。市政府要加强对保障性住房资金管理使用情况的监督检查，严格规范房源使用管理，及时制止和处理违规行为，确保保障性住房资源优先供于最困难、最需要的家庭。同时要完善保障性住房申请、审核、公示、轮候、复核、退出制度，健全社区、街道和住房保障部门三级审核公示制度，建立规范的收入、财产和住房情况审查制度，健全保障性住房准入与退出管理机制，形成科学有序、行为规范、信息共享、公开透明的住房保障工作制度，严把低收入群众住房入住标准，实行动态跟踪管理，对存在转租、转卖的行为应采取综合措施坚决予以纠正。

【参考文献】 [2] 褚超孚：城镇住房保障模式研究[M].经济科学出版社，202\_.

[3] 张立群：加快建设城市基本住房保障制度[J].经济要参，202\_

（13）.

[4] 曹国安、曹明：西方国家的住房保障体制及其启示[J].中国房地产，202\_

（6）.

[5] 何晓群等：应用回归分析[M].中国人民大学出版社，

中国202\_.

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！