# 政府意志与房地产调控

来源：网络 作者：春暖花香 更新时间：2024-01-25

*一、投鼠忌器的中央政府 二、吃\"土地财政\"的地方政府土地出让价格的节节攀升， 自然 使得商业银行把土地作为炙手可热的贷款抵押物。这样就又为地方政府开拓了新的资金来源。他们通过土地储备机构把征来的土地抵押给银行来获取大量贷款。有关资料显示，有...*

一、投鼠忌器的中央政府

二、吃\"土地财政\"的地方政府

土地出让价格的节节攀升， 自然 使得商业银行把土地作为炙手可热的贷款抵押物。这样就又为地方政府开拓了新的资金来源。他们通过土地储备机构把征来的土地抵押给银行来获取大量贷款。有关资料显示，有些城市60%-70%的城建资金是政府通过土地抵押贷款获得的。地价越是上涨，其获得贷款就越容易、数额也越大、通过土地拍卖归还贷款也就越容易。这种现象的广泛存在，正是最近五部委联手行动规范商业银行各类\"打捆信贷\"（银行与地方政府签署的支持地方建设的贷款）的主要原因。

土地出让价格的不断攀升，必然会在成本加成机制的作用下，推动房地产价格的不断上涨。有意思的是，这还会再次使地方政府从中受益，因为房产交易中的许多税费都是以房产的交易总金额为基数 计算 的。房价越高，在人们买涨不卖跌的心理下，人们的购买反倒越踊跃，地方财政从中汲取的税费也就越多。更有意思的是，这种税费中绝大部分（依贷款比例而定）具有\"提前征收\"色彩，即地方政府实际上已经将银行贷款的一部分转化为眼下的税收落袋为安了。

三、结束语

房地产价格的上涨对地方政府几乎是有百利而无一害，而房价的任何下挫都将减少地方政府收入。正因为如此，所有地方政府都努力对中央的调控政策采取障眼法，瞒天过海。本来中央政府就投鼠忌器，出拳时有所保留，现在再加上地方政府\"太极推手\"的推挡，拳到之时，力量已经损耗大半。如此一来，房地产调控政策的效果就可想而知了。至此，中央政府虽屡次出拳，房价依然继续上涨就不足为怪了。

至于未来的房地产价格走势，从根本上说还得看各级政府的意志，而这中间中央政府的意志又是最为关键的。因为只要中央政府重新界定土地出让金和房地产交易税费的中央-地方分享比例，或者甚至将其完全收归中央，就可对地方政府推动房价上涨起到釜底抽薪的效果。面对高额土地出让金的诱惑，本文认为中央政府在不久的将来即可能推出此类举措，更何况当前的高房价已让其师出有名了。当然，\"房地产的大起大落（当然应该主要是指大落），对谁（当然除了购房者）都不是好事情。\"上海市某位领导的讲话已经精辟地道出了中央和地方政府对房地产的真实心态。因此，指望中央政府在短期内就下猛药、出重拳显然是不现实的。 目前 的种种迹象显示：中央政府还没有作好承担房价下跌后果（银行坏账增加，经济可能很快陷入通货紧缩）的准备。其目前更有可能采取的办法是：在稳定房价的同时减少国内银行对房地产的贷款，并为银行争取一定的缓冲时间（以发展房地产贷款的资产证券化、REits 等）以便其收回贷款；与此同时，鼓励外资以自主资金入场接盘（在外资不断增大介入国内房地产力度且被民间广泛视为近期房地产过热罪魁祸首之一的微妙关头，一位央行官员最近竟然明确宣示：外资流入不是国内房地产过热的主因；同时承认其对国内资金起到了替代作用），以此达到既促进经济增长，同时又避免国内银行积累坏账的双重效果。

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！