# 房地产市场价格弹性 与政策有效性分析

来源：网络 作者：梦里寻梅 更新时间：2024-01-30

*【摘要】从202\_年起在国家宏观调控政策不断出台的情形下，房价上涨的势头依然不减。无奈之下\"国六条\"紧急出台，具体效果如何，我们将拭目以待。鉴于此种情况，本文结合对政策有效性的探讨，在对山东省房价走势的实证 分析 基础上，提出了几点相关的对...*

【摘要】从202\_年起在国家宏观调控政策不断出台的情形下，房价上涨的势头依然不减。无奈之下\"国六条\"紧急出台，具体效果如何，我们将拭目以待。鉴于此种情况，本文结合对政策有效性的探讨，在对山东省房价走势的实证 分析 基础上，提出了几点相关的对策和建议。

【关键词】房地产价格弹性政策有效性

一、房地产价格调控难的原因分析

1、中央政策的价值取向。政府出于稳定宏观 经济 的目的，出台政策防范经济过热，限制房地产投资，实现房

地产价格的软着陆。政府每一个调控文件的第一句话，都是“房地产是国民经济的支柱产业”，政府正在小心翼翼的走一条钢丝绳，一边是房地产崩盘带来的银行坏账与 金融 风险，另一边是巨大的通货膨胀压力要求房地产投资的降温。因此，政府的选择就只能是抑制投资、减少供给，而宏观调控带来的房价的居高不下就只能由消费者来买单了。

2、地方政府的利益驱动。自11号令允许地方政府以土地储备的名义和土地招、拍、挂的预期收益作为抵押向银行大量举债以来，巨大的利益驱动充分调动了地方政府掀起新一轮土地投资和城市建设投资的高潮。由于地方政府本身就是利益博弈中的一方，因此很难跳出过去宏观调控所出现的怪圈，这也成为了长期促进房地产业高速 发展 、房价高涨依旧的特殊推动力。据七部委、八省市房地产检查报告称，新政出台后，除少数省市按时公布了具体的标准以外，其它大多数城市并没有积极响应七部委文件的精神，大部分省市还在观望、等待。

3、开发商的垄断优势。国内的房地产市场的格局是强势房地产开发商、弱势民众。房地产开发商不仅掌握了庞大的经济资源，而且结成一个十分强大的利益群体，并利用他们所掌握的经济资源来掠夺整个 社会 大多数人的利益，甚至在一定程度上利用舆论来维护自身不合理的暴利。有的房地产开发商会用利益收买某些所谓的权威，做出所谓的权威报告来混淆视听，加剧信息的不对称。因此，造成政策调控房价的难度加大。

4、银行的推波助澜。近几年来，国内房地产市场之所以能够在短期内迅速发展，最主要的原因就是银行信贷资金的易获得性与利率过低。个人消费信贷快速增长，导致了个人住房消费快速膨胀、房地产市场炒作及房价的快速上涨。尽管新政对银行信贷有所约束，但效果甚微。

5、消费者的急不可耐。单纯从 理论 上讲，只要消费者都持币观望，房地产市场上供大于求，房价免不了会暴跌的。但实际上在市场信息不完全的情形下，消费者很容易为各种声音所左右，按捺不住开始入市。根据博弈论理论，在部分消费者先行一步的情形下、对方策略已定的情形下，剩余的消费者只能是迎头赶上。

二、房地产价格弹性系数分析

房地产与一般商品不同，不仅具有消费品属性，还具有投资品的属性。作为投资品，其价格形成机制和一般的商品不同，不是取决于市场上的供求关系，而是取决于未来的受益预期，预期价格上涨则需求增加，预期价格下跌则需求减少，所谓的预期价格就是消费者根据以往的价格走势及国家宏观调控政策取向来判断的。概括来说，在投资品的市场中不存在均衡点，没有均衡价格,价格波动 规律 就是“追涨杀跌”。

据统计，房地产开发中，定金和预收款和商业银行贷款占资金来源的70％，而自筹资金仅占30％。所以，在此情形下，房地产泡沫的形成主要是由供给者的投机供给引起的，房地产低买高卖的差价收益也主要由供给者攫取。

三、对政策干预房地产市场的几点思考

202\_年诺贝尔经济学奖得主基德兰德和普雷斯科特主要贡献之一就是时间一致性 问题 ，具体来说就是，公众在做出当期决策的时候，不仅要考察政府当期和之前曾作过的政策选择，而且还要考虑政府将来的真实趋势，同时还要 参考 自己的选择会对政府未来的决策产生怎样的 影响 ，在这种情况下，由于静态分析 方法 并没有考虑到公众对政府政策的预期，因此显然不是最优的求解方法，其所得到的均衡结果也只能算是一个次优均衡，因此也就产生了所谓的时间一致性问题。如果人们对政府调控房地产市场能力存在置疑，并预期房价还会上涨，就不会停止购房行为，即使房价超过自己的购买能力。

政策的制订者面对的不是一成不变的大 自然 之间的简单博弈，而是与理性个体之间进行的动态博弈。根据博弈论 理论 ，动态博弈并不是时间一致性 问题 产生的根源。相关 研究 表明： 经济 政策产生时间一致性问题的根源包括三个方面：一是参与人偏好随时间的不规则变化，即如果人们的偏好是时间的不规则函数，那么在某一时点做出的最优决策往往不能持续到以后，这时要解决时间一致性问题，人们就必须对未来做出前后一致的计划，或者事先做出一些承诺；二是政策制订者与经济个体之间的目标函数存在实质性差异，正是这种差异性导致了时间一致性问题的产生；三是经济个体之间因偏好不同而产生的外部性，由于众多经济个体的效用函数并不完全相同，而且都是追求自身效用的最大化，而政府则希望能够代表所有的经济个体福利的 社会 福利函数最大化，这样某个个体的最优选择会通过社会福利函数来 影响 政府的决策，从而对其它经济个体产生外部性，进而导致时间一致性问题。

四、增加政策调控成效的几点建议

1、加大政策执行力度。宏观调控政策的效果不在于出台政策的数量，也不在于出台政策的细致程度，而是取决于政策执行的情况。执行不力是本轮宏观长时间未达到预期目标的根本原因。在新的房价调控政策出台之前，我们看到的更多的是中央和地方政府之间的博弈，政府和开发商之间的博弈以及政府不同部门之间的推诿和争议，这些博弈和不同意见造成了各级政府和 金融 机构在执行房价调控政策时互相掣肘，大大效弱了房价调控效果。由此可见，加大执行力度是政策取得预期效果的前提条件。

2、加强政策制订的统一性。引起房价上涨的原因是多方面的，对其进行宏观调控也应该是综合的，某个职能部门和单个政策都很难从根本上、全局上解决这一问题。应该综合运用城市规划、土地供应、财政金融、信息公开和舆论宣传等各种手段进行综合治理。要避免中央和地方出台的政策产生叠加效果和加速效果，中央和地方应该协调行动，不宜进行政策出台的竞争，攀比调控的决心，而要协调一致，使政策更能结合各自的特点。

3、保持政策的稳定性和连贯性。调控房价的工作要针对变化了的具体市场情况，依据不同地区的不同特点，做出适当的政策调整，不能搞“一刀切”，同时还要保持政策的稳定性。 目前 出台的各类政策，不能再加码或下“猛药”，更不能搞政策突变避免挫伤市场信心，引起房价大起大落，影响金融安全和社会稳定。

4、政策的制定应该体现前瞻性。在当前房地产飞速 发展 的背景下，除了关注市场本身的问题外，另一个必须真正予以重视的问题就是房地产产品质量问题。整个经济发展的浮躁、房地产行业的暴利以及 企业 对快速扩张的需求，给房地产带来极大的隐患。如果说房地产价格关系到当前国民经济的健康发展，那么房地产的品质质量就是关系到人类和城市未来可持续发展的大问题。因此，在制定房地产政策时应该目标长远，政府必须在控制旧城改造的速度和房地产的建设速度上加大政策力量，变单纯追求开发建设快速度为追求开发建设适宜速度，从追求量的发展到追求质量和真正以人为本的发展。

【 参考 文献 】 [2] 姜春海： 中国 房地产市场投机泡沫实证分析[J].管理世界. 202\_,

(1

2)。

[3] 周京奎：房地产投机理论与实证研究[J].202\_,

(1)。

[4] 徐滇庆：泡沫经济与金融研究[M].北京:经济管理出版社。

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！