# 从经济学理论看房地产价格居高不下

来源：网络 作者：星月相依 更新时间：2024-03-24

*摘要：中国房地产的价格一路走高，可谓是风光无限。但也让无数的潜在购房者望而却步，造就了无数的房奴为房梦而奔波。是什么造就了中国房地产价格的居高不下?本文作者首先从需要的推动、高基尼系数下的贫富差距、土地的稀缺性、国际热钱的流入等四个方面介...*

摘要：中国房地产的价格一路走高，可谓是风光无限。但也让无数的潜在购房者望而却步，造就了无数的房奴为房梦而奔波。是什么造就了中国房地产价格的居高不下?本文作者首先从需要的推动、高基尼系数下的贫富差距、土地的稀缺性、国际热钱的流入等四个方面介绍了我国房地产价格居高不下的原因，然后对如何控制房地产价格提出了自己的建议。

关键词：需要；需求；经济学；房地产高价

作者以经济学理论为基础，首先对我国房地产价格居高不下的原因进行了简单的分析，然后在原因分析的基础上，探索了如何解决我国房地产价高居高不下的现状。

一、房地产价格居高不下的原因

中国房地产的价格一路走高，可谓是风光无限。但也让无数的潜在购房者望而却步，造就了无数的房奴为房梦而奔波。是什么造就了中国房地产的居高不下?下面作者将从四个方面解释房地产价格居高不下的原因。

(一)需要与需求

1、理论分析

需要是人的本能反映，它源于自然性要求和社会性要求。是有机体感到某种缺乏而力求获得满足的心理倾向，它是有机体自身和外部生活条件的要求在头脑中的反映。

经济学中需求是在一定的时期，在一既定的价格水平下，消费者愿意并且能够购买的商品数量。

在经济学中，必须区分需要不等于需求，这是两个不同的概念。需求是指既有愿望，又有支付能力的需要。如果没有支付能力，则不能将需要称为需求。形成需求有三个要素：对物品的偏好，物品的价格和手中的收入。需要只相当于对物品的偏好，并没有考虑支付能力等因素。一个没有支付能力的购买意愿并不构成需求。需求比需要的层次更高，涉及的因素不仅仅是内在的。所以在经济学中，必须注意不要将两者混淆。经济学的基础分析工具是需求与供给理论，而非需要与供给理论。

同时由于文化习惯等原因，中国人对于购买房屋等类的固定资产是有着强烈的心理偏好的，即商品房是缺乏弹性的，需求量对于价格变动的反映欠敏感，需求量随价格的变动变化下。同时，对于缺乏弹性的商品，提高商品的价格会使厂商的销售收入增加，这也为商品房价格的提升奠定了理论基础。

2、实际分析

我国是一个人口众多的发展中国家，人口基数大、人口增长快，而且城市化水平低，农村人口多。因此，伴随着我国城市化进程的发展，越来越多的农村居民迁移到城市中来，形成了对商品房的庞大需要。但是有了需要并不一定能形成需求，因为刚刚进入城市的很多人并没有购买商品房的经济能力。所以，我国房地产市场上，商品房的需要量大于需求量。

通过微观经济学的理论分析可知，商品价格是指有市场上商品的需求曲线和供给曲线决定的均衡价格。但是，现实中往往将需要和需求混淆，错把需要当做需求，而没有注意到两者的差别。由于房地产供给的有限性和房地产商的极力宣传，大家错把需要曲线看做需求曲线，需要曲线的需求量大于需求曲线，同等供应曲线条件下，商品房的价格高于其实际价值，形成了高房价。同时，随着我国经济的发展，城市化水平不断提高，对商品房的需要量不断加大，而需要住房的居民收入的增长跟不上经济发展速度，商品房的高价位一次次被刷新。

按照常理推断，既然我国商品房价格形成是由市场需要曲线和供给曲线决定的，市场需求量被高估了，那么多开发的商品房进入市场会冲低商品房的价格并形成商品房滞销的局面。但现实为什么常常出现商品房热销的局面?其根本原因在于利润的趋势，大家认为商品房的价格会持续走高。因为按照现实中参照的市场需要量，商品房市场的供应量还较小，商品房市场处于供小于求的局面，存在升值的空间。而且商品房是缺乏弹性的商品，需求量的变动随价格变动不敏感。同时，由于受土地等因素的制约，商品房不可能实现无限的供给，这就进一步坚定了大家对商品房升值的信心，这样就造成了我国商品房极度热销的场面。

(二)高基尼系数下的贫富差距

在前半部分的介绍中作者指出，由于经济承担能力的因素，我国众多对商品房的需要没有转化为需求。那为什么多开发的商品房还是依旧被销售出去了呢?这是因为我国居民贫富差距大，富人虽少但富裕程度相当高，趋于利润的追逐，他们把商品房作为一种投资的手段，大量买进并炒作商品房，进一步加剧了商品价格的居高不下。

202\_年我国的GDP总量位于世界第三位，表明我国的经济发展势头良好，经济总量位居世界前列。但是我国的贫富差距大，穷人太穷、富人太富。社科院发布的202\_年《社会蓝皮书》中指出，202\_年我国人均GDP预计超过4000美元，已经进入中等收入国家行列。从这里可以看出，中国并不缺钱。在本书中还指出，全社会总收入差距一直在扩大，基尼系数目前在0.5左右。按照国际通常标准，基尼系数在0.3以下为最佳的平均状态，在0.3～0.4之间为正常状态，超过0.4为警戒状态，达到0.6则属于危险状态。

通过上面的分析我们可以看到，中国的富人的富裕程度和穷人的贫穷程度都会超乎我们的想象。由于城市化进程等原因对于城市商品房的大量需要，商品房存在升值的空间，富人为了获得升值利润，将房地产作为其投资的一种手段，大量买进炒作商品房，待高价时卖出商品房以赚取差价。

由于较高的基尼系数，中国富人的资金持有量相当可观，同时商品房的升值空间比较明朗，所以中国富人的大量买进和炒作房地产，极大地促使了中国商品房价格的提高。

(三)土地的稀缺性

房地产市场的发展依赖于土地，甚至可以说地理区位因素可以决定房地产的价格及档次。土地作为不可再生资源，其供应量是有限的，而且每一区位的土地都是独一无二的。可见，土地在房地产市场中发挥着不可替代的作用。

由于土地具有不可再生的稀缺性和独一无二性，加剧了房地产开发商对于土地市场的竞争，竞争的加剧促使了土地价格的不断提高，地王的记录也一次次的被刷新。土地的价格最终会分摊到商品房的消费者手中，这进一步加剧了商品房价格的攀升。

同时，地方政府作为土地的管理者，在土地使用权的转让过程中也发挥着重要的作用。中央政府对于地方的考察基本上还是唯GDP论：GDP高，地方政府的绩效则高；GDP低，地方政府的绩效则差。因此地方政府为了创造更高的GDP和更好的绩效，也在推动土地价格的持续攀升，进而增加政府的财政收入。

(四)国际热钱的流入

热钱的流入也在推动中国房地产价格的一步步持续走高，在所有的商品房价格的影响因素中，热钱的流入是最可怕的，它对于中国房地产市场甚至中国整体经济的打击可能是致命的。我国尚未发现境外热钱有组织、大规模流入境内。违规流入的热钱多采取蚂蚁搬家方式，呈现多点式、渗透的特点，从去向上来看，部分热钱流入后直接或辗转流入房地产市场，推动房地产价格继续走高。

二、房地产价格居高不下的解决措施

认清原因是途径，解决问题才是目的。下面作者将在原因分析的基础上，探索解决房地产价格居高不下的途径。

1、认清房地产市场的需要与需求。需要是人的本能，需求才会创造市场。因此，应该分清房地产市场上的需要与需求，以需求为基础来对商品房进行定价，避免因高需要、低需求造成商品房市场价格的居高不下。

2、创造社会公平，避免两极分化。公平与效率的关系一直是专家学者探讨的重点，但也是众口难调，没有形成一致的结论。但是，我国的基尼系数太高，两极分化太严重似乎已成为不争的事实。因此，国家要进一步处理好效率与公平的关系，在注重效率的基础上也要注重公平的因素。

3、改变地方政府评价指标体系。中央政府在对地方政府的评价过程中，要改变唯GDP论的方法，更加注重地方政府的综合执政能力，防止地方政府为了追求高GDP而提高转让土地的价格。

4、抵制热钱，发展正常跨境资本流动。国家相关部门在发展正常的跨境资本流动过程中，也要严查热钱，抵制热钱对我国房地产市场甚至是整个经济体系的打击。发展正常的国际贸易，抵制不合理因素对我国经济体系的打击。

论文中，笔者从需要的推动、高基尼系数下的贫富差距、土地的稀缺性、国际热钱的流入等四个方面分析了房地产价格居高不下的原因，并对如何解决房地产价格的居高不下提出了自己的意见和建议，希望能为推动房地产高价问题的解决提供参考。

参考文献：

[1]高鸿业.西方经济学[M].北京：中国人民大学出版社，202\_.

[2]唐忠义.市场调控：高端房还是高价房?[J].上海：上海房地，202\_.

[3]夏志琼.高价房终将损害经济平衡[J].北京：住宅产业北京，202\_.

[4]姚玲.中国住房高价格问题的博弈分析[J].上海：上海电机学院学报，202\_.

[5]张道航.遏制地王频出必须变革制度[J].长沙：中国房地信息，202\_.

[6]周绍新.对我国房地产价格的思考[J].太原：科技创业月刊，202\_.

[7]陈春阳.论房地产价格的理性回归[J].河南科技学院学报，202\_.

[8]李伟.房地产市场预警研究以济南市为例[J].资源开发与市场，202\_.

[9]高潮.房地产泡沫：日本的十年之痛[J].中国对外贸易，202\_.

[10]刘玉萍.论当前房地产价格上涨的影响因素及对策[J].中国商界(下半月)，

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！