# 房地产宏观调控目标评析

来源：网络 作者：独影花开 更新时间：2024-01-09

*内容 摘要:近年来,针对房地产领域存在的 问题 ,国家连续出台了一系列的宏观调控政策,但是房地产价格的上涨幅度反而远远高于其他各类物价指数的涨幅,房价调控再次成为人们关注的热点。本文从房价调控的目标出发,针对以上情况,对房地产调控中出现的一...*

内容 摘要:近年来,针对房地产领域存在的 问题 ,国家连续出台了一系列的宏观调控政策,但是房地产价格的上涨幅度反而远远高于其他各类物价指数的涨幅,房价调控再次成为人们关注的热点。本文从房价调控的目标出发,针对以上情况,对房地产调控中出现的一些问题进行了 分析 。

关键词:房价 调控目标 宏观调控

房价成为调控的目标

无论在发达国家或地区还是在 发展 中国 家或地区,对住房市场进行调控是其解决居民住房问题不可缺少的措施。住房价格是住房市场的核心,是住房市场健康的“晴雨表”。怎样对其进行调控、其调控的目标是什么,是必须关注的问题。在一系列市场化的调控手段不能奏效后,中央不得不动用行政调控的“法宝”。正如国务院的文件所表明的那样,稳定房价是这次房地产新政的核心。其实正如中国 社会 科学 院 金融 研究中心研究员易宪容所说,房地产新政的步伐永远都紧跟房价走。

一般来说,宏观调控就是政府对经济总量的控制,并通过这种总量控制来稳定整个社会经济周期中的经济上下波动。对国家来说,经济总量就是GDP增长速度、失业率与就业率的高低、货币供应量的大小、利率和汇率的调整等。但从当前政府出台的不少关于房地产市场的调控政策来看,基本上没有走出那种以微观行政方式来代替宏观调控的窠臼。无论是202\_年政府控制土地与银行信贷,还是202\_年房地产新政中的“调控”手段,如禁止房地产市场炒作、整顿市场行为、调整住宅结构等,这些手段是政府规范房地产市场的基本职能,但实际上这些方面不是宏观调控,而是行政性的微观手段,仅仅是遏制过热行业的发展等。

稳定房价不等于降低房产的绝对价位

房产绝对价位高低不能说明其合理与否,由市场决定的价格总水平也只是说明了其价格现状,并非合理的价格。评判房价合理与否,不能仅仅看其价位的高低,只有把房价与居民的收入比较,与其价值核心比较,与其动态变化比较;只能与其房价的内涵,与住房的质量以及环境比较,在比较中方能鉴别。随着人们生活水平的提高,人们对居住环境质量的要求越来越高,买房不仅仅考虑住房的价格,更加向往人文环境良好的居住社区,住房建设也正从生存型向舒适型转变。如武汉市武昌区房价的一路上升不仅是经济的发展,还有大量高等学府的存在、良好的人文环境,无不为住房价格的看好带来优势条件。而且住房本身就是与区位相结合的,离开了区位谈房价是没有意义的。可见,从某种程度上说,房价的可比性比较差,而且随着近年来,住房成本的上涨,也促成了房价上涨的原因之一,因为由供求关系决定的房价不可能低于住房的成本价。

房价调控不等于短期内降低房价上涨的速度

房价调控不等于调控住房需求

不论是政府的加息,还是提高消费性住房贷款利率,从某种程度上说,都是针对住房需求的,而住房价格是住房供需关系的结果。房价调控要高度关注房地产市场的供求变化,特别要经常注意房价的变化,包括商品房预售价格、二手房交易价格以及租金价格的变化。在许多国家房价过高的最有力证据在于房价与房租的过度偏离。我国也应设立一系列包括租售比在内的楼市监控预警指标,及时、全面地向 社会 发布准确信息,以实现供求总量的基本平衡,供求结构合理。避免房价陷入涨价—预期—再涨价的恶性循环。银行应针对不同的购房种类和数量实行不同的贷款利率,如降低普通住房贷款利率,提高高档房的贷款利率,提高个人购买第二套住房在内的多套住房的首付款比例和利率等。因此,政府对房地产市场的宏观调控,主要是调整房地产市场的供求关系,而不应该把供给与需求分开。

住房是人们不可缺少的基本生活资料,住房 问题 是一个重大的社会 经济 问题,这个问题解决的好坏,直接关系着一个国家的稳定和经济的 发展 。住房市场不仅需要依靠市场调节计划,而且需要计划调控。房价是住房市场的核心,一直以来就是人们普遍关注的焦点。其价格的高低,以及上涨的幅度与人们的生活息息相关,怎样调控,也成为各国政府面临的课题。近年来,我国住房价格的迅速上涨,既有客观的原因,也有人为的因素,房价上涨的幅度已经远远高于其他各类物价指数的涨幅,调控房价再度成为政府思考的问题。但是调控房价不是一朝一夕的问题,房地产市场会随着国家的合理调控而健康运行。

参考 文献 :

1.经济时评.调控房价应注意的几个问题[J].经济视角,202\_.6

2.王宁. 建设部多管齐下 为房价降温——访建设部副部长刘志峰[J]. 城乡建设,202\_.6

3.刘洪玉,马亚男. 住房价格与政府调控[J].住宅与房地产,202\_.6

4.吴雄虎. 城市高房价的生成机理与抑制之道[J]. 技术经济,202\_.7

5.周大研. 影响 房价上涨的政策和行为 分析 [J].经济问题探索,202\_.5

6.兰振光. 各国房价态势与我国房价的调控[J]. 福建 金融 管理干部学院学报,202\_.4

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！