# 影响房地产价格的政策因素与制度调整

来源：网络 作者：梦中情人 更新时间：2024-01-20

*内容 摘要：随着房地产业的迅猛 发展 ，房地产的价格 问题 越来越引起人们的关注， 影响 我国房地产发展的最主要的三个方面是土地、房地产 金融 市场、交易费用，因此我们要做好这三个方面的制度安排与制度建设。关键词：房地产价格 土地 房地产金...*

内容 摘要：随着房地产业的迅猛 发展 ，房地产的价格 问题 越来越引起人们的关注， 影响 我国房地产发展的最主要的三个方面是土地、房地产 金融 市场、交易费用，因此我们要做好这三个方面的制度安排与制度建设。

关键词：房地产价格 土地 房地产金融市场 交易费用 制度安排与建设

本文试图从土地、房地产金融市场、交易费用三个方面来 分析 我国的房地产价格，寻求新的制度安排。

与土地问题相关的制度安排与制度建设

土地是房地产开发的核心要素，我国土地资源缺乏且供给弹性小，人们对土地的需求随经济的发展却与日俱增。我国的土地所有制属于全民所有制，建设用地原则上要使用国有土地。土地不是私人的，也不是政府的，而是全民的财产，这种产权形式暴露了以下几个方面的制度缺陷：

在现行的制度条件下，土地的所有权是不能转让和买卖的，但使用权可以买卖，这实际上是土地的出租行为。现行的是土地“批租”形式，即把多年的土地使用权捆绑在一起一次批给使用者。由于时间跨度很大，开发商们可以将这种介于“租”与“售”之间得来的土地进行抵押贷款，并将多年的土地租金一次加入房屋售价之中进行转嫁，这是一种产权的错位与侵犯；

目前 土地转让的市场化程度很低。协议出让土地不仅所占的比例过大而且在定价上随意性较大；同时一级市场上缺乏透明度，用地问题上没有形成公开、公平、公正的竞争机制；基准地价的确定也不尽 科学 合理，难与现实发展同步；

房地产投资对地方GDP增长的贡献率较高，常被一些不负责任的地方官拿来当作政绩工程、形象工程做。在这种“经营城市”的浪潮中，利用土地牟取暴利已经成为一些单位和个人寻租的手段，地方政府自然不会是最后的买单者。

在现实面前，要求我们要做好以下几个方面的工作：设计一种合理的房地分离的计价与征收 方法 ，即购房者逐年向政府缴纳地租，不再与开发商发生关系，改变土地“批租”的局面；严格控制土地市场，加速推进土地的招标和拍卖制度，堵住土地交易的“黑洞”；建立科学的基准地价确定公布制度，做到及时动态更新；政府要做好并认真执行土地供应和使用计划，规划问题不可一事一议；通过税收手段提高土地炒作成本，对闲置土地长期不开发的，予以收回；建立土地储备制度以便政府可以根据土地市场行情适时收购或者供应土地。今后 中国 将实行的是最严格的耕地保护制度。

与房地产金融市场问题相关的制度安排与制度建设

房地产业是一个资金密集型产业，如果它是一辆战车的话，金融就是它的发动机。从近年信贷超常增长来看，房地产信贷的增长可以说是到了疯狂之地步。房地产之所以能够不断获得金融支持与房地产业具有很强的回弹效应有关，同时房地产开发投资的回报率相对于其他行业高些。银行也把住房贷款当成是新的业务增长点，但现实中存在着严重的信息不对称，银行低估了风险，大量而又广泛的投资于房地产，开发商们开始盲目乐观大肆借贷，非理性的预期造成了非理性的繁荣，这样房地产价格的泡沫才会产生，并且随时可能破裂。

我们的房地产金融市场存在着发育程度低，金融品种单一，住房抵押贷款二级市场尚未大量发展，运行管理机制、风险分散机制、监督约束与保障体系不健全、不完善等等问题，其中融资渠道单一是最严重的问题。合理的制度建设也应该围绕其展开，房地产融资多元化势在必行。

在新的融资渠道中，最好的选择是通过资本市场直接融资。对于房地产企业来说，通过资本市场运作可缓解来自房地产项目资金需求方面的压力。大力发展房地产信托。从信托产品总体来看，呈现出地方政府基础设施建设、房地产业融资和证券投资三分天下的格局。为房地产基金做好安排。因为202\_年的121号文件，作为房地产重要融资渠道的地产基金不得不由幕后走向前台，它为房地产企业无疑提供了新的融资渠道，而且对于投资者来说，不仅可以从该基金获得较高的投资收益率，还能有效地规避风险。

房地产金融市场的制度建设任重而道远。要完善旧的信贷制度，严控信贷准入，加强审查管理，健全信用、抵押、保险等制度；更主要的是要做好新的制度安排，拓宽融资渠道，把金融创新与我国的国情实际相结合，促进房地产金融市场健康、快速的发展。只有这样，才能有效的防范房地产价格泡沫的产生与破裂。

与交易费用 问题 相关的制度安排与制度建设

房地产市场是个复杂的市场，其参与者包括买卖双方、建筑施工单位、政府、监理评估等中介机构、媒体等等，他们所提供的服务都是市场交易顺利进行的条件，这些服务的费用可以看成是交易费用的一部分。建立合理的控制交易费用的制度平台应考虑以下几个方面：

合理的税费安排

在房地产开发中，人们对城市基础设施配套费以及公用设施配套费的征收异议颇多。早有学者提出对城市基础设施配套费不应向开发商一次征收，而直接向业主逐年征收；供水、电、煤气等设施的建设费在其产品价格被理顺后应该自动退出 历史 舞台；对于一些具有明显摊派性质的收费如人防建设费、 教育 费附加等，它们属于全民受益的范围，那么也就不应该仅仅由开发 企业 来缴纳。

项目审批中的交易费用

房地产业在许多权力部门的眼里仍是一块“肥肉”，谁都想沾点“油水”，而且项目审批环节过多也是我们计划 经济 体制留下的后遗症之一。开发企业来回奔波于公章部门，不仅降低了效率，而且增加了很多“跑路钱”，这些交易费用也计入了房地产价格之中。

招投标中的交易费用

在管理混乱的建筑市场上“黑白合同”已经成了公开的秘密了。所谓“黑合同”，就是建设单位在工程招投标过程中，除了公开签订的合同（“白合同”）外，又私下与中标单位签订合同，强迫中标单位垫资带资承包、压低工程款等。另外工程层层转包、建筑“掮客”混水摸鱼等问题也很严重，同时招投标过程也是滋生腐败的温床。

工程造价管理中的交易费用

做为房地产市场重要组成部分的监理、咨询以及评估部门在工程造价的形成中起到了至关重要的作用。但我们的造价管理存在着很多的漏洞。概预算以及决算审计人员素质参差不齐，监理制度艰涩运行，这样的决算价格难免和工程的实际造价有出入。事实上，我们在开发建设工程中只重视了施工质量的监理却忽视了造价监理工作。设计可行的造价编制审核程序与 科学 的全面的监理制度，完善激励机制与监督机制，只有这样才能保证工程造价的公平合理，建筑市场的健康规范。

与媒体有关的交易费用

媒体是提供房地产交易信息的主要工具。疯狂的房地产广告说到底是开发商在为业主们烧钱，而媒体们更热衷于概念炒作，从“奥运”概念到“世博”概念，从“亲水景观”概念到“别墅豪宅”概念，每一轮炒作都拉动房价上扬。当然其中有合理的概念促销，但是，我们更需要的是真实可信的房产交易信息。在巨额广告费的诱惑之下，某些媒体不惜出卖版面，大肆吹嘘，最终，昂贵的交易费用换来了虚假的繁荣，这对房地产的危害是致命的。因此需要一种制度安排来保护业主的利益，更是在保护房地产的未来。

我们要理性的看待房地产市场中出现的各种问题，当前 中国 房地产市场出现了住宅市场化进程加速和制度建设滞后的矛盾，这更加要求我们保持制度安排的科学、合理、适用、可行。只有这样才能防范和解决房地产市场中出现的许多问题，特别是价格问题，也只有这样中国房地产才会走向辉煌！

参考 资料： 2.刘福垣，房地产泡沫产生的根源在于流通体制[J]，城乡建设，202\_

(4)

3.卲谦谦、王洪，日本房地产泡沫的成因 分析 及对我国的经验借鉴[J]，中国房地产金融，202\_

(5)

4.张锐，房地产业缘何这般热[J]，中国经济信息，202\_

(6)

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！