# 房地产市场调控：完全市场化反思与重新定位

来源：网络 作者：静默星光 更新时间：2024-01-20

*现阶段造成我国房地产价格上涨有多种原因，但最根本或最深层的原因，是对房地产市场管理的定位 问题 。从 经济 学基本原理看，房地产并不是一个完全竞争的市场，作为土地资源稀缺的我国更是如此。但是从1998年放开房地产市场以来，对于房地产到底是按...*

现阶段造成我国房地产价格上涨有多种原因，但最根本或最深层的原因，是对房地产市场管理的定位 问题 。从 经济 学基本原理看，房地产并不是一个完全竞争的市场，作为土地资源稀缺的我国更是如此。但是从1998年放开房地产市场以来，对于房地产到底是按照完全竞争市场来管理，还是按政府参与的有限竞争市场来管理，并没有从 理论 和指导思想上予以明确。在对房地产市场管理和政策的设计上，存在着按完全竞争的市场来对待的倾向。管理指导思想和政策与房地产市场性质的错位，使房地产的管理陷入被动的局面。

一、我国房地产市场是一个有限竞争的市场

由于房地产市场是基干土地资源的市场，由此决定了房地产市场不同于一般的商品市场，是一个在土地资源约束下的有限竞争的市场。有限竞争的房地产市场有以下三大特征：

第一，土地资源的不可再生性，决定了房地产市场是最容易形成泡沫的市场。这一特征决定了房地产市场价格的调节无法解决供给量的增加，只能通过价格的上升来调节供需矛盾。

当价格上升到背离房地产实际价值时，诱发投机出现，房地产投机形成对资金的强大需求，投机资金的大量注入形成房地产泡沫。房地产泡沫一旦破裂，由此连带引发 金融 危机，最终导致整个经济危机。房地产陷入泡沫的机理是：房地产供不应求－价格上涨－城镇可开发土地资源减少－价格轮番上涨－投机需求膨胀－房地产价格在炒作中攀升－形成房地产泡沫－资金供应链断裂－泡沫破裂－经济危机。

这不仅仅是理论上的逻辑推进，无论是最早进入市场经济的西方发达国家还是后进入市场经济的 发展 中国 家，都不同程度地遭受了一次又一次的房地产市场泡沫的危害。而且房地产“泡沫”破裂的危害甚至高于股市“泡沫”破裂的危害。 20世纪90年代末，当日本尚未从房地产泡沫造成的经济损失中走出，被誉为创造了东亚奇迹的泰国、印尼和马来西亚等国家，从20世纪80到90年代获得了经济的高速增长后，步日本的后尘也同样陷入了房地产泡沫的灾难中。20世纪80年代，泰国为了发展外向型经济，在未形成完善的有效金融监控体系的情况下，过早实行了金融市场开放，海外资金大量进入其房地产市场。到1996年，该国房地产的外商直接投资达188.1亿铢，约占泰国外商直接投资总额的1/3。泰国金融机构实际贷给房地产业的资金约占其贷款总额的50%，由此而使国家的房地产市场供给大大超过需求，形成了大量经济泡沫。1997年，东南亚金融危机爆发，泰国等东南亚国家的房地产泡沫彻底破灭，并直接导致各国经济严重衰退。 进入21世纪以来，随着高 科技 产业快速增长期结束和高科技股行情下跌，在高科技领域集聚的资本和游资开始向房地产流动，由此导致了西方国家房地产价格的快速上升。进入21世纪以来，澳大利亚、爱尔兰、荷兰、西班牙和英国等房地产价格增长超过了50%，形成了房地产资产的“泡沫”。

第二，房地产在空间上的非流动性，决定了房地产市场无法通过土地要素的流动来解决供求均衡。

房地产市场所依托的土地资源是一种以国家为单元的国土资源。土地要素不能像其他资源和商品可以跨国界流动。石油、矿产资源等产品也属于不可再生的资源，但它们都可以通过跨国界流动来调节市场供需。粮食也像房地产一样属于依托土地资源的产品，但粮食本身也可以流动，唯独房地产市场无法通过土地资源的国际流动来解决土地资源分布不均问题。一国土地稀缺时，无法通过进口土地来解决这种稀缺。虽然土地不能进行国际间流动，但资本是可以国际流动的，在这种情况下，如果把地域性封闭的房地产市场当作开放的、可流动的市场来对待，盲目地开放金融市场与房地产市场，带来的只能是国际资本对该国房地产市场冲击，给一个国家造成房地产泡沫。泰国房地产泡沫的形成与破裂就是如此。 目前 ，我国允许外资进入国内的房地产市场，这是一个充满风险的选择，需要慎重对待。

第三，土地作为国土资源，作为一国居民必需的生活资料，决定了房地产是无法通过交易完全定价的商品。

如果按照市场定价，美国拥有的购买力能够再购买一个或数个像美国一样的国土。作为国家主权和国民财富的国土资源是不可交易的，由此决定了以国土为资源的房地产也不是一个完全交易的产品。特别是住房作为一国国民不可替代的必需的生活资料的物品，也不是一般的商品。房地产开发包含了房地产商的投资，所以房地产具有商品特性，具有可交易性。但是房地产中土地作为国土资源，它的价值又具有不可交易性的一面。一国国民在本国土地上的居住权是一国公民基本权利的一部分。他可能没有能力购买附加值很高的豪华住宅，但他在其户籍所在的城市或 农村 的居住权不能因为没有购买力而剥夺。所以住房所具有的交易性和不可易性的双重特性，决定了房地产市场是一个有限竞争市场。如果将房地产市场交给完全竞争的市场来调节，那么以单一购买力决定的房地产资源的分配，就有可能使许多没有购买力的公民失去居住权。因为市场调节只承认购买力，不承认公平的居住权。房地产产品具有的双重性，决定了单纯通过市场调节无法保证公民的居住权，需要政府参与市场的调节。

二、我国房地产市场调控管理的反思：完全市场化陷阱

我国的房地产市场化改革开始于1998年，其根本性的标志，是《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》的颁布。该文件关于深化城镇政府制度改革的指导思想是：稳步推进住房商品化、社会化，逐步建立适应社会主义市场经济体制和我国国情的城镇住房新制度；目标定位是：“停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化；建立和完善以经济适用住房为主的多层次城镇住房供应体系。”既然1998年启动的房地产市场的供给体系，是以经济适用房为主的城镇住房供应体系，这也就意味当时国务院一开始把我国的房地产市场是作为一个有限竞争的市场来对待。这说明国务院从一开始在操作层面上没有把房地产市场完全交给市场来调节。但在指导思想上只是提出了推进住房商品化、社会化的改革，并没有明确将房地产市场界定为有限竞争的市场来对待。

但是，在实际执行中各级地方政府并没有把工作的重点放在对经济适用房的供给上，被政府控制和批租的土地，大批地流到了一般商品房上。按照该文件要求，以供应经济适用房为主的房地产市场，从比例上看，经济适用房应当在60%以上。但实际上，一些城市连1%都不到。

我国房地产日益远离要求，向完全市场化快速滑动，导致我国房地产价格开始逐步攀升。然而，202\_年，国务院颁发《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》，使我国房地产市场的定位发生了很大改变。在《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》中，提出的以经济适用房为主的房地产市场的定位，在《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》中，则变成了“逐步实现多数家庭购买或承租普通商品住房”，要根据市场需求，采取有效措施加快普通商品住房发展，提高其在市场供应中的比例。从经济适用房为主导到以普通商品房供给为主，这说明国务院对我国房地产市场定位态度，已经从1998年的有限市场转向了一般市场来对待。严格地讲，这实际上是对已经存在的房地产市场现状的认可。因为1998年国务院所确立的以经济适用房为主的房地产市场并未真正实现，而真正存在的是一个普通商品房越来越占主导地位的市场。

自从202\_年房地产行业过热以来，国内对房地产到底是否存在泡沫 问题 进行了激烈的争论。这种争论虽然引发了中央对房地产市场存在问题的高度重视，但对于造成我国房地产价格不断攀升的根本原因，并没有触及。尽管国务院文件并没有明确提出将我国房地产完全交给市场来调节，但在实际操作中，存在着把房地产市场向完全市场化推进的趋向。不可否认，鉴于计划体制下的住房制度而言，住房改革的市场化、商品化的趋向没有错。但是把我国的房地产市场同其他商品市场一样，向完全市场化推进，这在认识上存在一定的偏差。 直到202\_年4月底的“国八条”和202\_年5月的“国六条”，才再次将调整供房结构，重点发展中低价位、中小套型普通商品住房、经济适用住房和廉租住房作为房地产调控的主要 内容 来对待。尽管房地产相关文件中，没有明确提出我国房地产市场性质定 位，但从有关出台的房地产政策看，中央政府越来越 将房地产作为一个特殊的产品和市场来对待。

三、我国房地产市场调控的四个定位

鉴于房地产市场的基本 理论 ，以及房地产市场管 理经验和教训，我国在对房地产市场的管理中，要明 确以下四个方面的定位： 土地资源的严重短缺，决定了我国的房地产市场 将会是世界上管理难度最大和对我国经济带来风险 最大的市场。如果在房地产市场管理的定位上出现 偏差，将有可能引发房地产泡沫危机。无论20世纪 80年代日本的 金融 危机，还是 90年代东南亚的金融 风暴，以及1929年的美国经济危机，其危机发生的机 理，都是先产生房地产泡沫，然后才导致金融危机。

勿庸置疑，能源与环境是我国经济可持续发展的 两大硬约束，东南亚地区在经济起飞过程中，均遭受 了房地产泡沫的厄运，我国要跳过这个厄运，则在其 房地产市场管理上，就必须走出完全市场化陷阱，以 此来控制和切断房地产泡沫成长营养源。将房地产 市场作为一个有限竞争的市场来对待。建立一个符合我国国情的、政府主导的、有限竞争的房地产市场， 这是我国转型期在市场体制改革中遇到的新难题和 新挑战。

第二，房地产功能的定位。我国房地产市场必须 承担起产业发展与社会服务的双重功能。房地产具 有可交易性与不可交易性的特征，决定了房地产的双 重功能。受土地资源的约束，越是土地资源稀缺的国家，越要凸显房地产所承担的社会服务功能，越需要政府加大对房地产市场补贴和调控的力度。即使在土地资源丰富的美国，房地产市场也是由政府补贴和干预的市场。我国作为土地资源高度稀缺的国家，要使房地产承担起社会服务的功能，就需要政府有更多作为和对市场进行更强的调控管理。然而，现阶段我国房地产市场中存在的最大问题，恰恰是各级地方政府强调的是房地产的产业发展功能，特别是在推进城市化中，各地政府不仅没有高度重视房地产所应承担的社会服务功能，反而把城市土地经营、推动土地增值作为增加政府收入的主要渠道来对待。房地产确实是对经济增长具有强大拉动效应的产业，但是必须清楚地认识到，我国的房地产也承担着13亿人口的公平居住权的功能。如果忽略了这一点，失去的不仅仅是和谐社会的基础，同时还将遭遇房地产市场泡沫带来的危害。从房地产具有的双重功能出发来管理房地产市场，不仅有助于建设和谐社会，也会抑制房地产泡沫，使房地产市场健康发展。

第三，房地产调控目标的定位。我国房地产市场的特点和功能，决定了我国房地产市场目标定位的上限和下限。房地产市场管理的上限，就是不能使房地产市场陷入投机市场的陷阱。要使房地产不陷入投机市场的陷阱，需要对供需双方进行约束性调控：对购房者的行为，要使购房者不是为了投资而购买，而是为了居住而购买；对房地产商，不能使房地产行业成为一个暴利或超额利润行业，而应当是一个获得平均利润的行业。这是保证房地产产业在我国健康发展的上限调控目标。

我国房地产调控的下限目标是，无论房地产价格如何变化，必须是所有的居民都能有房住，特别是收入最低的群体必须有最低的居住标准。另一方面，无论多么富有的人，有多么强大的购买力，也只能购买有限面积的住房。在住房标准上，我国不可能像美国那样，中产家庭都可以购买独立别墅的标准。要使低收入者能够住上房，使中等收入能够买得起房，使高收入者购有限的房，实现住房的大体均等化，这应当成为我国房地产调控的目标。

如果我国的房地产在动态上能够不断接近这两个目标，我国的房地产就能够完成其承担的产业发展与社会服务的功能。

第四，房地产调控管理模式定位。我国房地产调控模式总体定位应当能够走具有中国特色政府主导型市场化管理模式。政府主导的调控模式，并不是要使我国的房地产回到计划经济时期。为系统解决房地产问题，我国的房地产管理模式应从以下几个方面着手：

在战略管理层上，围绕土地资源约束，重新思考我国的城市化模式。实践证明，在东亚和拉美地区 工业 化过程中形成的人口过度集中的大城市化发展模式，是推动房地产价格上涨的主要原因之一。西欧也属于人均土地稀缺的国家，但西欧走的是中小城市均等化城市发展模式，所以西欧的土地并没有出现像东京、汉城那样的高地价。我国作为13亿人口的大国，在城市化的过程中，不能走人口过度集中的大城市化模式，应当走城乡协调、大中小城市均衡发展的模式。要解决这个问题，在产业布局上，就要改变目前存在的大城市倾斜的问题，改变财政的公共投资、 教育 、文化、医疗等资源过度集中在大城市的问题。

在宏观调控上，围绕调控目标，强化对房地产市场的结构控制。要使我国的房地产真正成为政府调控下的有限竞争的市场，就必须降低我国房地产市场的竞争强度。在短期内无法改变房地产供给总量的前提下，降低房地产市场竞争强度的最有效的 方法 ，就是改变房地产供给结构，即加大政府补贴或政府控制的廉租房和经济房的供给。

在制度管理上，根据房地产的功能和目标定位，对我国房地产的指导思想和管理原则给予立法保证。对我国房地产市场管理进行有限市场定位的管理，不是临时性的，要上升到我国重大决策的高度予以重视，上升到与能源、环境一样的权重来对待。

在政策管理上，启动税收、财政转移支付、政府补贴、金融工具、住房信息管理等经济手段，对消费者购买行为和房地产商的经营行为进行有目标的控制性管理。

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！