# 浅析国家调控政策对二手房市场的影响

来源：网络 作者：心上花开 更新时间：2024-01-20

*摘要：目前住房一级市场供需失衡，从而使房地产二级市场受到越来越多的关注，通过积极挖掘二手房市场的巨大潜力来满足住房主体的住房需求，巨大的利润使得投机行为也大量充斥于二手房市场。二手房市场已占据中国楼市的主导地位。因此，对二手房市场的研究探讨...*

摘要：目前住房一级市场供需失衡，从而使房地产二级市场受到越来越多的关注，通过积极挖掘二手房市场的巨大潜力来满足住房主体的住房需求，巨大的利润使得投机行为也大量充斥于二手房市场。二手房市场已占据中国楼市的主导地位。因此，对二手房市场的研究探讨具有很大的意义和代表性。

关键词：洪山坡社区；二手房市场；国家调控

目前我国房价过度上涨，房地产过热，急需房价理性回归、遏制房地产过热现象，国家已开始了强有力的调控。本文将以青岛市洪山坡社区二手房市场为例，通过从洪山坡社区房屋中介所获得的相关信息来浅析国家调控政策对二手房市场带来的影响，以期为青岛地区二手房市场的发展提出合理性的建议。

一、洪山坡社区基本介绍

二、国家调控对二手房市场的影响 第二，202\_年4月17日，国务院出台《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（以下称“国十条”），开始第二轮调控。信贷、土地、税收等政策密集出台，房地产市场有所波动，增长幅度有所减缓。但是5月份整个洪山坡社区二手房成交量激增，高达58套之多，与4月份相比增长34.88%，总成交面积为4997平方米，房价上升到每平方米11046元。如此异常的情况与青岛市5月份才出台相关政策密不可分。大量购房者力求在政策出台之前取得交易。202\_年至202\_年2月洪山坡社区二手房成交量走势图，如图2所示。 第四，202\_年1月26日，为进一步扩大和巩固调控成果，国务院办公厅出台《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（以下称“国八条”）。对此，青岛市也出台了十二项政策。。

据洪山坡二手房工作人员分析，首付款比例的增大，贷款利率的提高让很多工薪阶层对购房望而却步。按青岛市多年来惯例，交易过程中相关税费一般由买方承担，对与个人购买住房不足5年转手交易的营业税按全额征收必然增加了购房者的负担。限购令的出台，更让买房需求者骤减。国家为了抑制通货膨胀，上调银行准备金率，使市场流动资金减少，因此银行贷款下放周期大大变长，买房顾客没有足够的资金交纳首套房30%的首付，二套房高达60%的首付。同时银行利率的不断上调增加了居民将资金存入银行的意愿，同时降低了投机性购房的可能。由于房价的居高不下，购买者本身的资金缺乏，使得小户型住房供不应求。

综合各种因素，自202\_年新政以来，社区内二手房成交量仅有8套。目前二手房市场已经进入“冬眠期”。

三、发展二手房市场的对策与建议

第一，从国家政府角度来看，一是应从源头入手，规范土地市场。二是增加房地产市场的信息透明度，通过市场信息发布、引导和规范，控制人为惜售和炒作行为，引导企业理性投资、消费者理性消费。三是政府应采取更加严格的税收制度，来抑制二手房市场的投机现象。四是利用货币金融政策调控市场。政府可以加大提高利率、紧缩房地产信贷额、限制房地产开发贷款、提高购房首付款比例等货币金融政策的力度，调整二手房市场房产价格和限制投机行为。

第二，从房屋中介角度来看，一是规范和明确二手房交易流程，告知客户在房产交易中的注意事项及流程，并且向客户明示费用的收取明细，并出具盖有公司法定公章的收据或发票。二是增加买卖双方的信息对称性。对于推动二手房交易具有非常重要的意义。在国家政策的整顿调控下，保证住房价格公开透明及不存在住房销售过程中的欺诈行为，进而来遏制住房价的快速上涨，提高二手房交易量。三是提高中介经纪人自身的专业素质。中介经纪人为买卖双方提供专业意见，消除由于二手房交易手续复杂而导致的双方不信任，是交易能够顺利进行，最终促进二手房市场健康、良性发展。

四、结束语 参考文献：

1、刘芳,郭颖.我国房地产市场供求的非均衡分析[J].上海电机学院学报,202\_

(2).

2、王松涛,陈伟,陈轶等.房地产开发投资水平影响因素研究[J].建筑经济,202\_

(2).

3、黄忠苏.中国房地产市场的非均衡分析[J].经济与管理研究

4、曹振良等.房地产经济学通论[M].北京大学出版社,202\_.

（作者单位：德州学院经济管理系）

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！