# 房地产市场宏观调控的理性思维

来源：网络 作者：诗酒琴音 更新时间：2024-01-21

*摘要：我国当前的房地产市场宏观调控，是建立在房地产市场运行客观基础之上的理性选择。根据房地产市场运行三个阶段的演进 规律 和三个循环交织运动的特征，房地产市场 发展 应定位于小康阶段和城市化；房地产市场宏观调控应立足于可持续发展，实现市场的...*

摘要：我国当前的房地产市场宏观调控，是建立在房地产市场运行客观基础之上的理性选择。根据房地产市场运行三个阶段的演进 规律 和三个循环交织运动的特征，房地产市场 发展 应定位于小康阶段和城市化；房地产市场宏观调控应立足于可持续发展，实现市场的和谐发展。

关键词：宏观调控；房地产市场；和谐发展

202\_年以来，我国出台了一系列针对房地产市场的宏观调控政策。以稳定住宅价格为中心的“新八条”[1]，甚至被称为房地产新政的标志。如何全面正确理解政府对房地产市场的调控，如何理性判断 中国 当前的房地产市场，如何促进中国房地产业和市场的健康发展与良性运行，是 社会 各界普遍关注的热点 问题 。

一、宏观调控理性：建立可持续发展的有序市场

（一）房地产市场宏观调控政策的理性选择

（二）宏观调控的目标和措施是理性的

18号令提出：要坚持和加强宏观调控，努力实现房地产市场总量基本平衡，结构基本合理，价格基本稳定。坚持在国家统一政策指导下，各地因地制宜，分别决策，使房地产业与当地 经济 和社会发展相适应，与相关产业相协调，促进社会经济的可持续发展，培育健康有序的房地产市场。这一宏观调控的总目标，反映了对中国房地产市场建设的理性思维，“三个基本”，因地制宜，可持续发展，健康有序，是认识和驾驭中国房地产市场理性思维的精髓。

202\_年，中央和国务院各部委出台的一系列有针对性的宏观调控措施，主要反映在两个方面。

（三）“两个八条”反映了民意和宏观调控的理性

二、房地产市场理性：三个阶段和三个循环

（一）房地产市场的历史演进：三阶段发展规律

房屋与土地是人类最基本的生存与发展资料。土地关系和土地利用一直是各社会形态关注的中心问题。住宅从“构木为巢”到高楼大厦，土地从“予取予求”到证券化经营，其历史演进随社会生产力的发展而变迁，随社会生产关系的变革而变化。真正意义上的房地产市场，始于产业革命之后的商品经济 时代 ，其发展具有三个阶段性的特征。

2.城市化时期。城市的土地利用及房地产权关系成为重点。这个时期的主要特征是：农业人口大量向城市转移，人口的流动性膨胀，带来了房地产交易的空前活跃，明晰产权，健全法制，是规范市场秩序的主题。欧美在此阶段，建立了以私有制为主体的房地产权体系。我国正处在城市化过程中，中心是建立住房个人所有制和土地使用权的有偿有期使用制。建设中国特色社会主义社会的房地产权体系，是适应房地产市场交易主轴的基础。

3.现代化信息经济时代。以发达资本主义国家引领的现代化信息经济，房地产作为资本融入社会资本体系的运营，房地产业与金融业结合，房地产成为重要的投资和融资工具。经济学诺贝尔奖得主夏普和米勒预言，21世纪金融创新的主题是房地产证券化。房地产抵押，产权保险与交易，房地经营的虚拟化和国际化等成为普遍的现象，房地产经济活动的目的，不仅仅是满足人们对房地使用价值的需要，而且是一种重要的投资行为，房地产证券化是房地产市场的主轴。

我国正处于全面建设小康社会的城市化时期，这一背景，决定了我国房地产市场建设的主轴：完善产权制度，规范市场秩序，实现和谐发展。

（二）房地产市场运行：三个循环交织运动

房地产市场运行有自身的规律，具体地表现为三个循环。

2.投资循环。这是以资金运动为主要特征的以利润为目标的价值循环运动。满足住房需要退居次要的地位，建房、卖房、买房成为投资手段，通过房地产交易，获取投资利润是目的。房地产投资活动成为 社会 各群体的活动，房地交易成为市场的标志。这种现象，在20世纪80年代，“购买美国”是典型的例证，日本、欧洲投资大量涌于美国房地产市场，房地产投资信托，房地产贷款证券化等 金融 创新，加剧了房地产的投资功能。香港房地产市场亦具有投机活动的特性。投资环循的市场表现为房地产价格的大幅波动，是对物质活动的异化。

3.景气循环。 经济 运行具有周期性循环特征。萧条——复苏——高涨——危机的循环，是市场运行的调整和平衡功能。房地产景气循环，服从于供求决定 规律 。我国自改革以来，第一轮的房地产热发端于沿海的改革开放，开发区热，房地产由计划经济运作模式向市场运作模式转换，形成了1993年的房地产过热，不得不进行宏观调控，随后房地产进入了近5年的调整期。1998年确定的住房制度改革政策，是这一轮房地热的助动器，进一步深化住房制度改革，把住宅推向市场的过程中，单位建房的末班车效应，扩大开放的开发区热，大学调整合并由精英 教育 向大众化教育的扩张，国民经济的持续高速增长，近4年股市投资行情的低迷，共同推动了房地产市场的高涨。如果说，1993年的房地产与改革开放相关，表现为城市地域扩张和写字楼的大规模建设的冲动，那么这一轮的房地产市场高涨，则与住房制度改革相连，表现为住宅市场的迅速扩大和住宅价格的高幅上涨。但终极原因，恐怕还是市场力量积累的暴发。第一轮源于计划经济长期的压抑，这一轮源于近8年的市场调整。宏观调控政策的出台，是认识市场规律的结果。

景气循环是房地产市场运行的周期规律，物质循环是房地产更新换代的规律，投资循环是房地产价值运动的规律。在一定时期，三个循环交织在一起，但不同的时期总有起主导力量的因素。物质循环的主导力量，是生产力的 发展 和技术进步，投资循环的主导力量是利润和竞争，景气循环的主导力量是供求关系。认识市场规律是我们把握宏观调控的基点。

三、理性逻辑： 中国 房地产发展定位

对房地产市场的理性思考，就是要认识市场运行的规律，作出 科学 的判断，确立符合客观规律的发展思路。

（一）房地产市场发展阶段定位：小康阶段和城市化

中国 目前 正处在全面建设小康社会和城市化加速的发展阶段，这是我们对房地产市场发展定位的基本前提。

2.城市化决定着房地产开发的空间，发展是房地产市场的主题。这一主题在城市化过程中不可逆转。人口向城市的集中，决定着房地产市场的发展空间。中国从建立社会主义市场经济体制，到党的十六届五中全会确立的科学发展观，这时期是城市化高速发展时期，城市化年递增1％左右。据此来推断房地产市场发展的空间，以城市化率40％为基础，人口16亿为顶点，小康住房以35平方米/人为标准，城市化率达到50％，仅住宅

我们没有理由对房地产市场作出悲观的判断，更没有理由对国家的宏观调控政策作出政府干预市场的错误理解。科学发展观是宏观调控政策的精髓，公共政策是市场供求因素之外的重要因素，这是世界各国房地产市场发展的共识。定位于全面建设小康社会和城市化，这是我国房地产市场建设的基本依据，也是房地产市场宏观调控的立足点。

（二）房地产市场宏观调控定位：实现市场的和谐发展

世界房地产市场发展的情况表明，公共政策是市场供给和需求因素之外的第三因素。具体地表现为：政府管制对新开工项目、旧城改造、环境保护、土地开发利用等方面的影响；对低收入阶层提供住房保障的政策性支持；对城市基础设施建设承担关键性的作用等。这些表明，政府的宏观调控不仅必要，而且有现实的着力点。

当前，宏观调控的政策取向，应立足于：中国城市化进程，老百姓的住房需求，房地产支柱产业的地位，遵循房地产的运行规律。确立6个重点：一是管理与控制国家的土地资源，根据市场动态，调节土地投放量，加强用途管制；二是以质量为中心，以环境为重点，加强房地产开发过程管理；三是区分使用（居住）需求和投资需求，加强房地产的流通管理；四是以产权制度建设为重点，加强房地产的持有管理；五是强化信息披露制度，推行房地产行业透明化；六是根据房地产业发展的趋势，重视房地产金融创新，稳步探索房地产证券化。

参考 文献 ：

[2]牛凤瑞。中国房地产发展报告[M].北京：社会科学文献出版社，202\_.

[5][美]查尔斯。H.温茨巴奇等。 现代 不动产[M].北京：中国人民大学出版社，202\_.

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！