# 论住房供给小于需求情况下的利率调节房价的新理论

来源：网络 作者：清香如梦 更新时间：2024-02-02

*[摘要] 我国是一个有13亿人口，正处于完成 工业 化、加速城市化阶段的 发展 中的大国。特殊的发展阶段和人多地少的国情决定了我国面对的是每年1000多万城镇增量人口的住房需求；由于 经济 的持续发展和居民收入的持续提高，消费结构升级拉动...*

[摘要] 我国是一个有13亿人口，正处于完成 工业 化、加速城市化阶段的 发展 中的大国。特殊的发展阶段和人多地少的国情决定了我国面对的是每年1000多万城镇增量人口的住房需求；由于 经济 的持续发展和居民收入的持续提高，消费结构升级拉动的城镇居民不断增长的改善性住房需求以及必须进行的旧城改造而导致的被动住房需求。基本住房需求、改善性住房需求和被动住房需求的叠加，形成了难以遏制的刚性需求，这是房价上涨的基本动因。政府为了控制房价，采用调节利率的宏观调控 方法 。此调控措施在取得了初步效果的同时，也给带来了负面 影响 。

[关键词] 房地产市场 有效需求 投机需求 宏观调控 利率 税收

一、未来几年住房需求仍大于供给

房地产需求是指消费者在某一特定时期内，在一定价格水平上愿意而且能够购买的房地产商品量，它的大小由多方面因素决定，其中包括国民经济的发展水平，城市化水平，房地产价格，消费者收入水平，国家政策等等。总体上来讲，可以分为两类，即消费需求和投机需求，这三类需求也体现了房地产所具有的多样性、层次性和阶段性特征。而消费需求也称为有效需求。也是 目前 以及将来几年的房地产市场中主要的需求。并且这部分有效需求所对应的供给是小户型的普通住宅。

房地产供给和房地产需求是相对应的概念，是指在一定时期内,在一定价格条件下,房地产开发 企业 愿意生产并销售的房地产商品的数量。 全 社会 的房地产供给分为市场交易供给和非市场交易供给二部分。

市场交易房地产供给,是指通过一定的交换关系,经过必要的市场交易程序,以货币手段实现供他人消费或使用的房地产商品。

非市场交易房地产供给,是指通过划拨,配给手段满足社会需求的房地产,以及新旧体制摩擦导致的,具有部分价值交换形式而不通过市场交易形式完成的房地产供给。

目前，房地产市场供给主要是以市场交易供给为主。在我们国家，由于对项目可行性 研究 不够重视，房地产开发商没有意愿承担社会责任等原因，导致现在我国房地产市场的供给结构不平衡。别墅等大户型的供给过剩，而普通住宅等小户型供给严重不足。现在的住房空置率居高不下，在相当大的程度上是由于大户型的共给过剩引起的。

因此，我国房地产市场的现状是大户型供给过剩和普通住宅供给不足共同存在。目前普通住宅远远不能满足有效需求。因此在许多大城市出现了排队购买普通住宅的现象。所以我国房地产市场中的主要矛盾是普通住宅的供小于求。

我国的房地产市场中，影响需求的因素主要有以下几个方面：

(1)从 政治 因素考虑影响房地产需求的主要因素有三个：一是国家或地区政局的稳定性。二是政府基本政策的导向。三是政府有关政策的连续性和透明度。国家目前政局是稳定性的，政府鼓励和支持发展房地产业，而且政策具有很高的透明度和连续性，所以此因素影响需求的权重较小，应从下面经济因素考虑。

(2)从经济因素考虑影响房地产需求的主要因素有三个：一是人口状况，包括人口的绝对量、人口的增长速度、家庭的结构和人口的移动。二是国家的发展水平和人均可支配收入。三是国家经济发展的周期。在众多经济因素中经过 分析 判定，人口的数量、人均可支配收入、住房价格、房地产产业结构的调整和变化应为首选的影响因素。

二、现行提高利率调节房价 理论 的弊端

现行提高利率降低房价的内在机制：

从供给角度看：长期时间内，政府提高贷款利率增加了房地产开发公司的投资成本，长期内住房投资将减少。但在短期时间内，当前正在建设的住宅不可能半路停止，无论如何要完工，所以短时间内房地产的供给是刚性的，住宅供给不会减少。

用利率调节房价的原理是抑制投机需求，然而在抑制投机需求的同时，也同时抑制了有效需求—即确实需要买房的消费者。加重了消费者的购房负担，形成了越来越多的房奴，经有关数据统计，在表示因买房而产生 经济 压力的购房者中，共有接近一半的购房者“减少了出去娱乐、 旅游 的次数”；共有40.9%的购房者表示会“减少出去聚会的次数”；共有36.4%的购房者表示“日常的油盐酱醋也要小心 计算 ”；甚至，共有54.6%的购房者表示：“有时候需要借钱过日子”。由此可见现行的提高利率调节房价的弊端。这与我们国家“居者有其屋”的政策不符，与构建和谐 社会 的目标相悖。长此以往，还会危机社会的安定团结。

三、利率调节房价新理论

未来几年内，我们国家的住房需求量依然很大，普通住宅的供给不能满足需求的现状在未来几年亦不能改变。况且，现在的主要需求是有效需求，为刚性需求，是不能抑制的有效需求， 目前 的普通住宅的供给也远远不够。所以，政府只能降低住宅固定资产投资力度，减慢住宅的供给速度，但不能让住宅供给的呈负增长。根据短期时间内利率调节房价的理论，用降低需求的 方法 来降低房价是对的，但不能“一刀切”，政府可以通过打击房地产需求的投机性需求来降低需求总量，对于那些有效需求，政府不应该抑制，甚至是应该支持的。

基于以上观点；我认为调节利率应该分开对待开发商和消费者。对于开发商，银行要提高年利率，增加开发 企业 的投资成本，从而减低固定资产投资的热度。对于是有效需求的消费者，银行应该降低利率，至少是保持可行的低利率。这样才能使得更多的人负担得起买房的重担。不至于被深深的沦为房奴。

在银行区别对待开发商和消费者的情况下，预售可以间接为开发商筹集资金，成为其融资的手段。所以，政府应该取消楼房的预售制度。对于那些投机的消费者，政府可以制定相关的法规政策，比如：对于首次置业的人，少收消费税。但对于那些二次或多次置业的人，在他们买房之后几年之内又转手交易的，政府应当没收其除当初取得成本之外的全部收益。这样就可以严重的打击投机行为。政府可以控制转手年限长短，调节适当的投机度来活跃房地产市场。因为，适度的投机对活跃房地产市场是有益的。

四、 总结

我国住宅市场供不应求的局面在未来几年，甚至是十几年内将长期存在。用提高利率的方法来降低需求固然可在一定程度上降低房价，但是这种方法减少了投机需求的同时，也减少了有效需求，并且给确实需要买房的消费者（有效需求）增加了沉重的债务，使他们沦为房奴，身心承受巨大的压力。本文提出的对有效需求采用低利率，用税收手段打击投机需求来降低总需求的理论，适合了我国现阶段的住房目标，让消费者买的起房，养的起房。同时，政府对开发商采用高利率可以在长期内调节住宅投资节奏，有条不紊的实现住房的供给。

参考 文献 ：

[2]宋煜华．抑制我国房地产需求过旺的政策 研究 ． 科技 信息[J]．202\_.10:91-91

[3]李庚寅,张宗勇. 央行加息对房地产需求价格的 影响 .经济论坛[J].202\_.17:78-79

[4]包宗华. 中国 房地产宏观调控及其 发展 NO.4.百年建筑[J].202\_.9:24-26

[5]徐晓军,李佳文,孟勉.我国房地产宏观调控政策效应实证分析技术经济[J].202\_(1):84-88

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！