# 房价上涨原因分析

来源：网络 作者：风月无边 更新时间：2025-03-08

*第一篇：房价上涨原因分析试论我国房价上涨的成因与对策【摘要】本文分析了我国房价上涨的成因：城市化带来的住房需求和土地资源稀缺导致的供求矛盾；投资性需求旺盛助长了房价不断上涨；地方财政过度依赖房地产业；保障性住房“门槛过高”。提出遏制对策:...*

**第一篇：房价上涨原因分析**

试论我国房价上涨的成因与对策

【摘要】本文分析了我国房价上涨的成因：城市化带来的住房需求和土地资源稀缺导致的供求矛盾；投资性需求旺盛助长了房价不断上涨；地方财政过度依赖房地产业；保障性住房“门槛过高”。提出遏制对策: 加快我国城乡一体化建设，进一步扩大城市化的空间；加大普通商品房供应，从根本上遏制房价上涨；进一步完善住房保障制度，大力发展公共租赁房；强化市场监管措施。

【关键词】高房价；成因；对策

近年来，房价的急速上涨已经成为笼罩在社会大众心头的巨大阴影。房地产价格持续稳定上涨，已远远超过一般人所能承受的经济能力。特别是一些弱势群体即低收入的困难家庭需要住房，但因房价之高而无力购买。过高的房价已经超出社会经济系统和大众心理系统的承受能力，最终会影响到经济的稳定乃至社会的稳定。

一、当前房价上涨的成因分析

在市场经济条件下，一种商品的价格是由市场上的供需关系所决定的。但在房地产领域，支撑房价持续上涨的因素很复杂，不仅取决于供需关系，还有其他因素：

1、城市化带来的住房需求和土地资源稀缺导致的供求矛盾

这是房价上涨的主要原因。目前我国的城市化水平只有36%左右，农村人口占54.3％，城市化进程在未来一段时期内还将继续呈加速态势。按目前年均

1.12%的城市化速度估算，每年平均有近1500万农村人口转为城市人口。如果城市化水平提高到70%，城市就要增加4亿人口。不断扩大的购房队伍与城市有限的土地供应之间的矛盾，必然导致房价不断上涨，这是由价值规律决定的必然趋势，也是房价上涨的根本原因。

2、投资性需求旺盛助长了房价不断上涨

我国居民储蓄率高，伴随着城市化进程和经济快速发展的是人们对通货膨胀的担忧和房价上涨的预期，通过买房实现保值增值成为许多居民的投资选择。不但富人买房投资，越来越多的工薪阶层也加入其中，有不少地方投资买房比例甚至超过了居住买房。据新华社报道，在京、沪、深三地各取样2024名购房者进行需求调查显示，在北京的调查中有62%的登记购房者表示如果手上有剩余资金，房产将是首选的投资目标。而这一数据在上海也达到了51%。大量投资客进入楼市炒房，直接助推了房价飙升，造成越有房越买房、越没房越无望的局面。

3、地方财政过度依赖房地产业

这是房价上涨的深层次原因。据国土资源部去年调查结果，全国地价占房价比平均为23.2%，有的大城市地价已占到房价的46.7%。在土建成本变化不大的情况下，地价的不断攀升导致了楼价的疯长。据国土资源部2024年2月公布的最新数据显示，2024年，我国城市土地出让总价款为15910亿元人民币，同比增加63.4%。再加上各种配套税费，政府收益实际上占房价的32.8％—38.8％，卖地已成为一些地方政府的重要财源。并且房地产还可以拉动建材、水泥、家用电器、玻璃、窗帘、纺织品、卫生洁具等60多个相关产业的发展，已成为地方经济发展的支柱产业。地方政府对房地产业情有独钟绝非偶然，投资少、收益高、见效快，是快速提高GDP的一个法宝，同时也使地方政府成为高房价的受益者和推手。

4、保障性住房“门槛过高”

住房保障制度是解决城市低收入家庭住房困难的主要途径。近年来，国家加大了保障性住房建设的力度，尤其是国际金融危机以来，进一步加快了保障性安居工程建设进度，3年内全国将新建200万套廉租房和400万套经济适用房，将有力缓解城镇低收入家庭的住房困难。但是，由于保障性住房的“零地价、低税费”，政府不但得不到收益，反而还要拿出土地，投入资金，致使部分地方政府缺乏保障性住房开发的积极性。保障型住房发展相对缓慢，导致门槛过高、覆盖面过窄、实物配租比例过低等问题。目前大多数城市出台的廉租房和经济适用房政策，保障的对象多限定在城市低保范围和低收入家庭的住房困难户，而这只是城市住房困难群体中很小的一部分。大批既买不起商品房又不够条件购买经济适用房的中低收入的居民，被限制在门槛以外，成为“夹芯层”，这是中低收入群体买房难的主要原因。

二、遏制房价过快上涨的对策

有效抑制房价持续上涨，是当前一件十分棘手而迫切的问题。结合当前国家有关政策及某些省市的做法，试提出如下对策建议。

1、加快我国城乡一体化建设，进一步扩大城市化的空间

我国的城市化与房价的关系取决于城市化是以怎样的形式进行的，如果是采取农民进城的方式，大量的农村人口涌入城市，便会造成城市的拥挤和住房紧张的压力。所以要改变农民进城的方式，通过城乡一体化来加快农村城市化建设。据有关方面研究，发展中国家城市化水平平均为40%左右，发达国家80%~90%，而我国只有36%。与经济发达国家相比，我国农村城市化水平明显滞后。所以我国要积极推进县域经济的发展，扩大城市化的空间。吸引和鼓励农民不断向县城集中、资本不断向工业园区集中，实行工业化和城市化双轮驱动，吸纳农村剩余劳动力，在解决“三农”问题的同时，也解决了大量农民进城的情形，从而缓减了城市住房需求过旺的压力，促进房价下降，使农村和城市形成一个“双赢”格局。

2、加大普通商品房供应，从根本上遏制房价上涨

供不应求是房价上涨的根本原因，遏制房价过快上涨，就必须从治本上下功夫，大量增加普通商品住房的有效供给。在政策导向上，要采取支持自住性需求，鼓励改善性需求、控制投资性需求、抑制投机性需求、保障困难性需求，大力增加中低价位、中小套型普通商品住房和公共租赁房用地供应，提高土地供应和使用效率。在保持政策连续性和稳定性的同时，加快保障性住房和普通商品房建设，稳定市场预期，从根本上遏制房价过快上涨的势头。

3、进一步完善住房保障制度，大力发展公共租赁房

许多地方政府仅关注房地产市场对当地经济增长的贡献，而忽视了住房的社会保障功能，这是政府职能的严重缺位。应进一步扩大廉租住房的覆盖面。适当放宽廉租住房政策标准，降低准入门槛，把更多的困难家庭纳入廉租住房保障范围，逐步由最低收入家庭向低收入家庭延伸，实现全部城镇低收入家庭的“应保尽保”。进一步加快经济适用房建设，逐渐涵盖中等偏下收入家庭，防止形成“夹芯层”。积极借鉴香港公屋经验，加大公共租赁房的建设力度。对不符合廉租住房和经济适用房供应条件，又无力购买普通商品住房的家庭，应从实际出发，大力发展租赁住房方式，这也是目前国际上国家解决住房问题的通行做法。香港有40%的居民租住公房，日本有38%，法国36%，英、美等国均在30%左右，瑞典、德国达50%，可以享受政府优惠租房政策。完善中低收入家庭租房制度，不仅是健全房地产市场体系的需要，也是解决目前中低收入家庭住房保障的有效途径。

4、强化市场监管措施

一是完善市场监督制度，加强对房地产业的资质管理和房地产开发项目审核管理。二是建立房地产市场价格监测体系。科学准确地做好房地产市场价格的监测和信息发布工作，合理引导企业理性投资和居民理性购房，正确引导消费。三是整治房地产市场秩序。加大房地产市场秩序专项整治力度，重点查处房地产开发、交易、中介服务中的各种违法违规行为，防止开发商利用政策、市场信息不对称与不透明，通过交易，虚假宣传等不正当手段，慌报商品房销售进度、发布不实价格信息、哄抬房价、误导市场预期行为。四是规范房地产价格行为。按照有关规定对经济适用住房实行政策指导价，限价销售。严格审核成本费用，控制利润水平。对商品房销售实行一房一价明码标价制度，要求开发商取得商品房销售许可证后，在其售房场所显眼位置设置商品房售房明码标价表，标明位置、房屋、套内面积、价格及其他收费项目和标准等内容，接受社会监督。

**第二篇：案例分析中国房价上涨原因**

案例分析中国房价上涨原因

杨玉建

（文传学院2024级汉文（师范）2班201101024062）来源：新京报(北京)编辑：吴焕新

新京报讯2024年12月10日 09:57，国家统计局原局长邱晓华在“国盛证券2024投资策略报告会”上表示：房地产行业的黄金期仍没有结束，未来房价不会暴跌。

邱晓华认为，政府对房地产行业调控形成的政策性下行压力与市场需求导致的上行压力并存，明年房价将平稳上升，不会暴涨也不会暴跌。

邱晓华认为，随着住房政策的完善，居民保有住房的成本将会上升，这有利于抑制投机性住房需求；而另一方面，政府加强保障性住房建设，对于稳定供给会起到积极的作用；最后，前期高投资带来的存量还需要时间消化。

他认为综上所述，房价暴涨的可能性很小。

此外，邱晓华认为中国的工业化和城市化没有结束，对住房的需求就始终存在，中国“人多地少”的基本国情也决定了住房在中国长期供应都存在偏紧的状态，这对房地产行业有较大的支撑。

邱晓华表示，只有等中国工业化和城市化基本完成，中国房地产行业才会进入收缩期，房价才会出现真正逆转，这个阶段可能10年之后才会到来。

近年来，房价上涨问题一直都是中国人茶余饭后的热门话题。安其居，才能乐其业。住房是关系亿万群众切身利益的重大民生问题，房价的高低更是与老百姓的生活质量休戚相关。“住有所居”是建设社会主义和谐社会的重要目标，是让人民群众共享改革发展成果的重要体现。然而，房价的持续升温，却让不同老百姓频频发出买不起房的感叹。两会召开期间，中央和地方推出的一些针对性措施，更是使得房地产问题成热点问题的榜首。那么，房价上涨究竟是由什么原因引起的呢？下面，我就以“马克思主义哲学原理”分析一下中国房价上涨的原由。

一：物质决定意识，意识对物质有能动的反作用。

1、房价上涨很大程度上与买方需求有关，“供大于求，价格上涨”是一般经济规律，这是物质。因为消费者需求量大，住房的供应跟不上消费者的需求，抬高住房价格在能卖掉住房的基础上，还能获取更大的利益。这必然会引起房价的上涨，正体现了意识是物质的产物这一原理。

2、当供不应求的时候，销售者把住房抬高价格出售，这是意识。销售者因为供需关系抬高住房价格这一意识，正影响了“供不应求，价格上涨；供过于求，价格下跌。”这一经济规律的发展变化。

二、联系具有普遍性，任何事物都不能孤立存在，都同其他事物处于一定的联系之中，整个世界就是一个相互联系的有机统一整体。

这要求我们要用联系的观点来看问题。

1、由于通货膨胀，物价上涨，物价上涨带动住房原材料的价格上涨，原材料价格上涨势必会增加住房成本，成本上升，住房价格自然上涨。

2、房价过高还与城镇化快速发展有关。近年来，城镇化持续快速发展，大量农村人口向城镇转移，城镇化发展及城镇人口自然增长对住房产生了新的较大需求，住房供应问题比较突出。加之中国的工业化飞速发展。中国的城市化和工业化没有结束，对住房的需求始终存在。中国“人多地少”的基本国情也决定了住房在中国长期供应都存在偏紧的状态。这正是马克思主义哲学关于因果联系原理的重要体现。

三、内因是事物发展的根本动力，外因是事物发展的条件，任何事物的发展都是内外因共同起作用的结果。市场经济的一般规律是内因，人为炒房，国家政策的推动，人多地少的矛盾，成本上升等一系列的原因都是外因。此外，外因必须通过内因起作用。纵使外因众多，也不能离开市场经济的一般规律这一内因而单独起作用。

四、矛盾存在于一切事物当中，存在于一切事物发展过程的始终。矛盾无处不在，无时不有，矛盾具有普遍性。要求我们用矛盾的观点看问题。人多地少的矛盾；开发商利益与民众渴求房价下降的矛盾；地方政府税收需求、官本位需求与市场经济规律的矛盾；地方政府利益与民众利益的矛盾；另外，这必然会造成民众与政府的对立的矛盾。以上诸多矛盾与房价上涨也存在一定的联系。

五、量变与质变相互转化。量变是质变的必要准备，没有量的积累，质变就不会发生；质变是量变的必然结果，量变达到一定的程度

必然会引起质变。房价上涨不只是一时之因，1、自改革开放以来，中国长期推动城市化和工业化进程，加剧了城市用地人多地少的矛盾，房价自然上涨。

2、近年来物价一直都呈现出升势，一次又一次的在原来的基础上上涨，不知不觉的房价就向上涨了一大截，让老百姓承受不了。

3、中国长期以来的经济过热，消费结构不合理也是逐步导致房价上涨的原因。这些长期以来存在的量变达到一定程度就转化成房价上涨这一质变。

六、现象是本质的外在表现形式，本质必须通过现象表现出来，我们必须透过现象抓住事物的本质和规律。房价上涨这一现象，究其本质是通货膨胀，政府政策的失灵和社会主义社会的不和谐。

七、世界上的一切事物都处在不断地运动、变化和发展的过程当中，静止的事物是不存在的。要求我们要用发展的观点看问题。房价的上涨证明了绝对静止的事物是不存在的，世界上的一切事物都处在永不停息的运动、变化和发展的过程当中，房价也不例外。

**第三篇：恩施房价上涨原因**

恩施房价上涨原因

恩施州目前商品房价格在市场需求旺盛和开发成本增加等多种因素的带动下，商品房销售价格呈明显上升的态势。从恩施市调查来看，该市2024年初新建商品房平均售价为每平方米700元左右，到2024年下半年上涨到800元－900元，2024年初达到900－1008元，今年约为1200元左右，在2年多的时间里房价上涨幅度达到70％以上。从利川市时代和腾龙两家房地产开发公司了解来看，2024年－2024年一季度，商品房每平方米售价分别为521元、600元、627元、722元，2024年－2024年环比增幅分别达到15.2％、4.5％、15.2％，其中：住宅每平方米售价分别为510元、580元、607元、722元，环比增幅分别为13.7％、4.7％、18.9％（2024年－2024年）。目前利川市城区商品房最高售价每平方米达到888元。建始县目前房价为700元－750元，巴东县实际房价在1200元以上，宣恩县为700元－750元，咸丰县为600元－650元，来凤县为700元－750元，鹤峰县为780元－800元，这些县商品房售价均有不同程度的增长。同时，商业用房及“二手房”价格也呈明显上升的态势。全州一般铺面价格每平方米达3000元以上。恩施市黄金地段商业用房售价每平方米均在18000元以上。利川市商业用房售价每平方米一般在12000元左右，最高售价达到每平方米17000元。鹤峰县商业用房每平方米售价达到12000元－15000元/平方米。恩施市“二手房”价格2024年同2024年相比，平均售价上涨50％以上。利川市“二手房”售价平均每平方米上涨10％以上。通过对恩施市、利川市等县市调查综合分析，引起房价上涨的主要因素有：

一、土地价格的上升成为推动房价上涨的第一因素。土地是房地产建设的基本条件，土地价格的变化直接影响着房地产成本。国家有关部门规定，自2024年7月1日起，经营性用地一律实行“招拍挂”，今年3月又规定，属于历史遗留问题的协议出让土地项目，必须在8月31日以前处理完毕。显然，国家已决定全面停止经营性土地协议出让，推进土地市场公开交易。但不可回避的是，“招拍挂”制度也存在明显的缺限，即在短期内容易推动地价上涨。如恩施市在2024年以前，土地资源可协议出让，土地成交价郊区约为5万元/亩，市内约为30－35万元/亩。2024年以后，各房地产企业用地只能通过拍卖的形式来获得土地。如恩施市公汽公司旁边一块土地，2024年初底价为120万元，2024年末底价上涨为250万元，到2024年拍卖成交价为472.6万元，每亩平均价达到193万元。目前，恩施市郊区价为15－20万元/亩，市内约为150万元/亩，不到3年时间里，地价上涨了近4倍。恩施城区内不属黄金地段一般每亩也在50－80万元。可见，地价上涨是当前房价上涨的重要因素。

二、主要建材涨价、工人工资增加等带来的成本加大。从2024年下半年开始，以钢材为主的建筑原材料呈现大幅度上涨，钢材、水泥价格的上涨带动其相关的建筑产品的连锁反映。①钢材：恩施市2024年初每吨价格为2800元，2024年上涨为每吨3800元，目前已涨到每吨4300元，每吨钢材比2024年初增加1500元，涨幅达到54％。利川市同比上涨800元，涨幅达22.9％。②水泥：目前水泥每吨250元，恩施市上涨4.1％，利川市上涨25％。③灰沙砖：目前每块砖为0.22元，同比上涨34％。④沙石料：恩施市为每立方米35元，同比上涨1.06倍；利川市每立方米38元，上涨15.2％。在建筑材料中，还有涂料及运输费等都比上年有不同幅度的增长。建筑材料涨价带动商品房成本增加因结构不同表现在100－150元/平方米左右。同时，随着“两路”在恩施州的全面建设，各建筑企业普遍出现了劳动力短缺现象，那么，增加工人工资成为企业保证队伍稳定的的首要条件。据调查，恩施市原来一个小工的工资平均为25元/天，目前为45元/天，技工的价格则由每天45元上涨到每天80元。利川市建筑普通工人日平均工资为33元，比上年增加11元，建筑技工日平均工资70元，同比增加15元。

三、城市建设、旧城改造带来的投资成本增加。我州2024年土建成本为每平方米400元左右，2024年为480元左右，目前达到每平方米550元。我州2024年拆迁面积为4.5万平方米，2024年拆迁9.36万平方米，2024年拆迁面积达到13.98万平方米。其中：住宅拆

迁面积19万平方米，涉及2257户拆迁户。随着人们生活水平的提高，拆迁补偿标准也相应提高。按照“拆一补一”的原则，我州从2024年开始拆迁成本大幅度上升，有的被拆迁户要求按现行市价进行的现金补偿。利川市种子公司拆迁中，补偿费达到每平方米700元，远远高于国家补偿标准，但有的住户仍不满意。这些都导致了房地产开发成本的刚性增长。在2024年州庆之前，恩施城区为美化环境，对清江防洪库岸进行综合治理，拆迁了一大批居民，使“二手房”在当年价格陡增，由年初的每平方米不足600元上涨到年末的每平方米850元左右。

四、城市化进程加快，农村人口、外出打工者返乡购房，在一定程度上推动了房价的上扬。我州近几年城市化率约为1％，随着户籍制度的松动，农村高收入者每年约有近4万人转移到到城里购房从业。城区附近乡镇机关事业单位职工多数在城区内购房，早去晚归。如利川市城区附近的元堡、凉务、汪营等乡镇干部基本上都在城区购有房产，汪营镇机关干部中只有1人没有进城买房。据调查，在恩施市城区的中高档商品房购房户中，外出务工回乡人员购房约占30％，再加上恩施州“两路”即将开通，气候、环境等都适合人们居住，使得周边县市及外省人员在恩施州购房的也不少，也成为推动恩施州房价上涨的因素之一。

五、需求扩张因素的影响。一是过去几年来的低利率，个人住房贷款促成了房地产潜在需求逐步释放出来成实际需求，形成了实际需求的增长高峰。恩施市阳光花园6万平方米的住房在1年时间内便销售一空，据该房地产销售商介绍同等情况在宜昌等大中城市也得2年左右的时间才能做到。利川市近2年开发的商品房竣工多少卖多少，没有空置的商品房，即使位置稍差一点的也都卖光了。二是投资型需求增长。房屋作为投资品，具有保值增值功能。随着近几年来城镇居民收入的增加，使得居民投资房地产热情不断增强。据恩施市成调资料，2024年城镇居民人均可支配收入达到7147元，比2024年增加1519元，年均增长6％以上，不少居民掀起了二次购房热。利川市有部分居民卖掉过去自己修的私房，购买更为舒适、更豪华的商品房。此类虚拟需求的激增，又反作用于价格，最终导致房价的不断上扬。

六、房地产开发的各种规费、税费及服务费收取进一步规范。偷、逃、免、减税费的不合理因素在规范后越来越少。恩施州房地产业在2024年以前属于政府扶持的产业，有的县市本着“你发财、我发展”的理念，以许多优惠政策吸引外地企业投资，费用减免高达70％以上。2024年底，房地产业不再享受政府的优惠政策，使房地产业逐渐走入法制化、规范化的轨道。目前有近30种规范管理的费用要收取。例如：2024年以前规划局配套费只收取为5－10元/平方米，现在为45元/平方米；以前免收的水土保持、环境测评、质量安检、卫生评估等费用，现在均不再减免。根据抽样调查测算，所有规费分摊到住房中约为120元/平方米，税费分摊后为80元/平方米，中介服务费分摊后为60元/平方米，合计每平方米住房要承担税费260元/平方米。

同时，随着人们生活水平的提高，对住房品位的要求也越来越高，加上在居住上的从众、攀比、同步心理，对住房的面积要求也是越来越大。面积大、品位高，都需要新技术、新材料，也都要增加建设成本，刺激房价上涨。

**第四篇：近几年中国房价上涨的原因分析**

近几年中国房价上涨的原因分析

这几年来，中国的房地产市场风起云涌，商品房价格跌宕起伏，为社会各界所关注，稳定房价也成为宏观调控的主要目标。

大家都知道，住宅市场是房地产市场中的最大市场，经过十余年的发展，我国住宅市场供应与需求总量都出现了明显增长，产品类型也不断推陈出新，但值得关注的是，当前住宅市场的产品类型和品质与消费者的实际需求出现了明显的偏差，商品房空置率居高不下，给市场发出了危险的信号。

近年来，我国商品住宅价格普遍上涨较快，某些城市的房价甚至出现“飞涨”。各界人士纷纷对我国房地产是否已出现泡沫展开讨论，并对目前房地产过热提出各种质疑，这些均已引起中央的高度重视。国务院已出台多种措施来抑制房地产价格飞涨，甚至作为政治任务下达地方政府。即便如此，调控的效果仍不显著，有些城市房价反而涨得更快，其原因应该说是多方面的，其中既有经济方面的，又有心理预期和消费文化等非经济因素。

经济原因：

首先，当前房价上涨与地价上涨密切相关。随着国民经济和城市建设的发展，相关土地会因“级差地租”变化的影响，造成土地出让价格的上涨，这是正常的。需要密切关注的是地价的不正常上涨。土地储备和“招拍挂”制度实施以来，对增加土地出让的透明度、避免寻租发挥了重要作用。但不可回避的是，“招拍挂”制度也存在明显的缺陷，即容易过高地抬高地价。这就提出了一个在拍卖时如何控制出让价的高限问题。

其次，新建住宅建造成本增加。这里所说的成本上升，既包括建材等上游产品价格上涨带来的成本增加、拆迁成本提高及精装修商品房的增加，还包括新建住宅品质提升所带来的成本增加。可以直接感受到的是，2024年以来建成的住宅与上世纪80年代、90年代相比，无论是房屋的户型，还是小区配套及环境的营造，都有巨大的改变与提升。如果说以前的住宅是低水平的“温饱型”的住宅，现在的商品住宅则是“小康型”住宅。

第三，房地产供给结构不合理。目前，在我国大部分地区的房屋开发中，高档房屋比重过高，中低价位普通商品房、经济适用房的开发量不足。一些大中城市在房地产开发中忽视了供需关系状况，造成了价格虚高的高档商品房供过于求；同时，中低价位普通商品房、经济适用房供不应求，导致了经济适用房销售违规操作和市场炒作现象。从市场的发展看，供给结构严重地违背需求结构，在一些档次住房供应量不足的情况下，就会产生结构性泡沫现象。

第四，多种住房需求旺盛。一方面，房地产市场存在巨大的真实住房需求，其依据是：随着经济的发展，我国城市化水平将大大提高，在此期间将有大量人员从农村转移到城市，这些人需要解决居住问题；还有城市房屋拆迁建新的过程中存在大量的被动需求，另外我国每年新婚家庭有相当一部分有购房需求；而且普通高校毕业生人数逐年增加，这些人中相当一部分在未来几年内都将产生购房需求。

另一方面，当前房地产市场中还存在大量投资需求。一般来说，过热增长的行业是由高需求和高价格所推动的，高价格就带来这些行业巨额的高利润，巨额高利润就刺激了投资需求，投资需求进一步抬高价格。随着我国经济的发展，居民可支配收入提高，民间资金雄厚，大量资金需要寻找投资渠道，而股票市场等投资渠道目前还不完善，这也是房地产投资需求不断扩大的经济背景。

在一定的条件下，特别是在局部地区，这种投资有可能转化为投机。目前国内部分地区房价飞涨，与存在投机性炒作密切相关。部分开发企业利用政策和市场信息的不对称，恶意

炒作，加上个别媒体不加甄选，大加渲染，使部分消费者盲目跟风，造成局部地区、个别房地产项目价格短期内出现非正常上涨。

心理预期：

以上主要是从成本和供给关系两个方面来分析房价。但实际上，房价有区别于一般商品价格的形成特点。简单按照成本或供求关系来认识房价并不能收到预期的效果。事实上，房价不仅可以极大地脱离成本，甚至可以极大地脱离实物层面的供求关系。因为在市场经济条件下，真正决定房价的并不是开发商要卖多少房子，或者居民的消费需求需要多少房子，而是社会普遍的经济预期。社会经济预期对房价的影响要比真实的供求关系大得多。

消费文化：

在中国，拥有房产是历代秉承下来的传统，中国人将拥有住房看成是人生的极大追求，认为家财万贯终会耗尽，只有房子是可以父传子，子传孙，代代相传的资产，没有房子就意味着没有“家”，就成为流离失所的人，就像是没有根的树。家在中华民族的心中是稳定、温暖、和谐、团圆的象征，是组成家庭的首要必备之物，它不单纯是一个遮风挡雨的住处、一个休息的地方，更多的是被赋予了精神层面上的意义，就像我们常把家形容成是心灵的港湾，是养老归终、落叶归根的去处，“家”在中国人的眼里是任何物品都无法替代的，也正如此，中华子孙对个人住房的追求从未停歇过。

然而怎样应对房价的上涨呢？

首先，把防止房地产投资和用地扩张反弹危险与合理调控房屋需求结合起来，规范土地价格；另外，要引导各方面的理性预期，让消费者理性地认识到“买涨不买跌”的风险，克服从众心理，把预期建立在了解房地产市场及其变化的信息基础之上，做一个理性的消费者。

**第五篇：如何看待房价上涨过快原因**

如何看待房价上涨过快原因？

时事评论背景：

我国住房制度改革20多年来，城镇家庭的居住条件显著改善，人均住房建筑面积从6.7平方米增加到目前的超过30平方米，以住房为主的房地产业成为国民经济的支柱性产业之一。然而，近年来住房市场的矛盾逐步显现，其中最突出的是房价上涨过快。

时事评论观点：如何看待房价上涨过快原因？

1.居民收入增加是房价上涨的首要原因。改革开放以来，我国居民收入大幅度增加，消费结构不断升级，投资能力越来越强，在缺乏“储蓄—投资”转化渠道的情况下，购置房产是较富裕居民的理性选择，住房投资需求逐渐启动，房价被进一步拉高，房价在消费需求、投资需求、投机需求的共同推动下不断攀升，早买房、买大房的住房消费行为成为居民应对房价快速上涨的选择。

2.宽松的信贷政策是房价上涨的重要支撑。我国房地产开发企业自有资本比例低，对银行信贷高度依赖；而银行体系也很看重房地产开发贷款对调整资产结构的作用，并因手持土地抵押物而对房地产开发给予高杠杆支持。同时，我国住房消费信贷政策非常宽松，银行大都按照央行规定的最大贷款比例和远低于其他类型贷款的利率水平发放个人住房抵押贷款。可以说，宽松的住房开发贷款和住房消费贷款是促成住房市场产销两旺、房价节节攀升的重要推手。

3.“土地财政”是房价上涨的重要原因。在很多城市，土地出让金是地方财政的重要来源。在土地财政的激励下，地方政府积极在城市开展“三旧”改造，并最大限度地挖掘农村土地资源。如果说早期阶段是房价拉高地价，那么，现阶段已是地价推高房价了。

如何看待我国最大规模车展？

时事评论背景：

2024年4月21日至28日举行的第十四届上海国际汽车工业展览会，展出规模创历届之最，也是今年全球规模、影响力最大的汽车展之一。豪车家族，保时捷、法拉利、玛莎拉蒂、阿斯顿马丁、兰博基尼、宾利、劳斯莱斯、世爵、劳伦士、捷豹、路虎等品牌全部参展。此外，沃尔沃、雪铁龙、标致、雷诺、菲亚特、现代、起亚、马自达、三菱、铃木等世界主要汽车品牌无一缺席。国内六大汽车集团一汽、上汽、东风、长安、广汽、北汽均以集团阵容高调亮相，并再次刷新参展规模。当前，作为蝉联全球第一大汽车产销国桂冠两年的中国，上海车展无疑成为各大汽车厂商争夺的市场，主办方还首次将中外汽车公司安排在同一个展厅，自主品牌与国际巨头同堂亮相。时事评论观点：如何看待我国最大规模车展？

1.上海车展规模大，但缺乏支撑。规模超越并不代表水平超越。相比巴黎车展、法兰克福车展、日内瓦车展、东京车展、北美车展等各具特色并且主题鲜明的展会，上海车展除“大而全”外，缺乏一些独特内涵；而且，国际有影响力的车展都依赖本国、本地区强大的汽车工业而共同发展，上海车展则仅依赖本国的巨大市场，而非本国汽车工业、汽车技术。2.上海车展折射出中国汽车工业的自主创新有待提高。国内最具实力车企、最具说服力的产品几乎都是合资品牌，在同级别、同价位竞争中，中国自主品牌、自主技术并能够与国外品牌相媲美的产品凤毛麟角。在一些关键技术、关键零部件方面，国内车企收到国外企业制约的情况依然存在。

3.新能源汽车讲成为中国汽车业自主创新的突破口。在新能源汽车领域，中国汽车业起步并不算晚，与国际汽车巨头的差距也不大，在某些领域可以说势均力敌，甚至走在前面。上海车展上，新能源技术展示已成为最大热点之一，几乎所有汽车品牌都有相关技术和产品展示，一场汽车业的“绿色”大战即将打响，而在这场全球性竞赛中占得先机，对中国汽车业来说是重中之重。

如何看待成都统筹城乡改革经验？

时事评论背景：

三年多前，四川省成都市被确定为全国统筹城乡综合改革配套试验区。自此，一场统筹城乡差别、平衡城乡利益、重建社会结构的变革开始了破冰之旅。当前，我国总体已进入“以城带乡、以工促农”的阶段，但不少城市城镇化推进中存在两类突出问 1 题：一是城乡脱节、忽视农村的片面城镇化；二是遍地开花、资源浪费和生态环境破坏的无序城镇化。作为试验区，成都如何突出难题，克服传统城镇化的弊端，带领农村一起走出一条发展新路子？

时事评论观点：如何看待成都统筹城乡改革经验？

1.推动工业向集中发展区集中。将全市116个开发区整合为21个工业集中发展区，在优化空间发展格局、促进资源节约集约利用的同时，为城市的追赶跨越和县域经济快速发展提供了有力支撑。

2.引导农民向城镇和农村新型社区集中。一面努力推动中心城区和县城加快发展；一面大力实施重点镇优先发展战略，提高其人口吸纳能力；同时，加快农村新型社区建设，完善基础设施和公共服务配套。

3.推进土地向适度规模经营集中。通过在依法自愿有偿前提下流转土地承包经营权，成都1/3的耕地实现了规模化经营，带动67%的农户实现农业产业化，形成了优质粮油等十大特色农业，现代农业呈现快速发展的良好局面。

如何看待领导干部应对媒体的误区？

更新时间：2024年04月11日 文章来源：网络综合

在信息网络高速发达，信息传播极为迅速的新媒体时代，面对新闻媒体，敢不敢说话，会不会说话和能不能说话，成为领导干部时下遇到的新的挑战。当下，领导干部不善待媒体主要表现在以下几个方面：一是瞒，即隐瞒不报、不说，不公开，或说假话，震惊中外的三鹿奶粉事件就是因为有关部门拖而不决、隐瞒掩盖导致的。二是躲，即采取回避、逃避的办法免于和媒体接触。三是顶，即和媒体采取针锋相对、顶牛的硬招，比如有的官员居然对媒体说出“你是替党说话，还是替百姓说话”这样的雷语。四是拖，有的官员缺乏责任心，不能在第一时间发出政府的第一声音，从而失去舆论先机。五是推，在媒体面前把责任推给上级或者推给下级，同样得不到媒体和公众的谅解和宽容。如何看待这种现象？

时事评论观点：

1.源于对新媒体时代的心理准备不足。今天的媒体发展已进入了新的阶段，表现在信息生产者多、传播范围广、传播速度快、可控性难等特点，不少官员低估新媒体时代网络、记者、媒体的能量和威力，精神准备不足。

2.源于领导干部执政理念和作风的错位。一是执政为民的宗旨意识淡化；二是高高在上的官本位主义盛行；三是个人主义作祟导致左顾右盼。

3.源于领导干部媒体素养不足。有些领导干部缺乏应对媒体的基本技能，不懂得运用法律、技术手段，加强对新兴媒体的建设和管理，不懂得掌握宣传舆论的话语权、主导权，致使一些事件由小变大。

4.源于社会转型带来的新的执政环境。一方面，经济体制社科变动，社会结构社科变动，尤其是新的社会阶层、社会群体的出现，都将导致社会管理的风险和难度，另一方面，由于分配机制的缺陷导致贫富差距过大以及腐败蔓延，紧张的官民、干群关系，往往促使网民一边倒，选择非理性的态度。

如何看待加强职业培训的着力点？

更新时间：2024年04月11日 文章来源：网络综合

职业培训是提高劳动者技能水平和就业创业能力的主要途径，是促进和稳定就业的有效措施。当前我国就业形势总体稳定，但劳动力总量供大于求和结构性就业矛盾仍十分突出。因此，必须以服务就业和经济发展为宗旨，坚持城乡统筹、就业导向、技能为本、终身培训的原则，建立健全面向全体劳动者的职业培训制度，全面提高劳动者职业技能水平，为促进就业和经济社会发展提供强有力的技能人才支持。职业培训意义重大，而加强职业培训的重点工作又有哪些呢？ 时事评论观点：

1.开展各种形式的职业培训。面向城乡各类有就业要求和培训愿望的劳动者开展就业技能培训，强化实际操作技能训练和职业素质培养，着力提高培训后的就业率。适应企业产业升级和技术进步的要求，健全企业职工培训制度，鼓励企业广泛开展在岗职工技能提升培训和高技能人才培训。针对创业者特点和创业不同阶段的需求，开展多种形式的创业培训，提高创业能力和创业成功率。

2.切实提高职业培训质量。大力推行就业导向的培训模式，开展订单式培训、定向培训、定岗培训，增强培训的针对性和有效性。整合培训资源，提高职业培训机构培训能力，强化职业培训基础能力建设。加强职业技能考核评价、竞赛选拔和培训就业服务。鼓励和引导社会力量开展职业培训，推动民办职业培训健康发展。

3.加大资金支持力度。完善职业培训补贴政策。整合各项财政补贴资金，加大职业培训资金投入。督促企业按规定足额提取并合理使用职工教育经费。加强职业培训资金监管，确保资金安全。

如何看待“公租房”建设的意义？

更新时间：2024年04月11日 文章来源：网络综合

近年来，随着廉租房、经济适用房建设和棚户区改造力度的逐步加大，城市低收入家庭的住房条件得到较大改善。但是，由于有的地区住房保障政策覆盖范围比较小，部分大中城市商品住房价格较高、上涨过快、可供出租的小户型住房供应不足等原因，一些中等偏下收入住房困难家庭无力通过市场租赁或购买住房的问题比较突出。同时，随着城镇化快速推进，新职工的阶段性住房支付能力不足矛盾日益显现，外来务工人员居住条件也亟需改善。大力发展面向中等偏下收入群体的公共租赁住房便成为了必然要求。我们应如何看待“公租房”建设的意义？ 时事评论观点：

1.“公租房”建设将满足完善住房供应体系。当前，廉租房、经济适用房等保障面不到总人口的5%，加上危旧房、棚户区、城中村改造安置房等，也量小面窄，只能小范围“救急”，尚难大面积“保障”。特别是“夹心层”，既买不起商品房，也享受不到保障性住房，处在住房体系“空白区”。幸福生活，住有所居是最重要的一条。居无定所，生活就不稳定，也就谈不上尊严，谈不上幸福。由政府提供政策支持，限定套型面积和提供优惠租赁价格，由政府或政府委托的机构持有产权，面向就业的无住房人员或中等偏下收入家庭的房屋建设即公租房建设将有效缓解这一问题。

2.“公租房”建设将有效促进消费。“公租房”的大规模建设势必将带动建筑、钢材、水泥等相关行业市场需求，对刺激消费绝对“利好”；更重要的是，将解决中低收入群体住房困难，无疑将让潜在的“房奴”从房贷重压中解脱出来，拿出原本计划用于买房的那部分积蓄，改善生活，提高当前生活质量，从而有力刺激消费。

3.“公租房”建设将同时改善投资环境，促进当地经济发展。公租房不仅解决广大中低收入者的居住问题，还能进一步改善投资环境，公租房建设以及其他方面的大力度民生投入，将推动当地形成良好的社会生态，有助于新生代大学生和外来务工人群生活上安顿、工作上安心，这对许多企业尤其是那些劳动密集型企业来说，无疑是一个长期的“利好”消息，这又将推动当地经济社会又好又快发展。

如何看待发展家庭服务业的作用？

更新时间：2024年04月11日 文章来源：网络综合

近年来，我国家庭服务业迅速发展，年营业额已超过1600亿元，成为扩大内需、增加就业的“主力军”。目前，全国已有家庭服务企业和网点50多万家，从业人员1500多万人，大致有20多个门类200多种服务项目，涉及家务劳动、家庭护理、维修服务、物业管理等人们日常生活的各个方面。国务院总理温家宝2024年9月1日主持召开国务院常务会议，研究部署发展家庭服务业的政策措施，以此进一步发挥家庭服务业的作用。那么，发展家庭服务业有哪些好处呢？ 时事评论观点：

1.增加就业。家庭服务业劳动密集程度高，以手工劳动为主，工作内容多样、工作方式灵活、劳动强度适当，家庭服务业的大部分岗位，比较适合下岗职工、农民工、女性职工、年龄偏大职工和技能单一职工等弱势群体职工的就业，是安置下岗职工和农民工的重要行业。

2.改善民生。家庭服务业主要包括家政服务、维修服务、社区导购、房屋租售、人才招聘、法律服务、生活百事等七大类服务内容，涉及千家万户，具有鲜明的民生特点。加快发展家庭服务业，实现家务劳动社会化、市场化，有利于提升人民生活品质，是坚持以人为本的重要体现。

3.扩大内需，调整产业结构。家庭服务业是服务业的重要组成部分，加快发展家庭服务业，将提高服务业在三次产业结构中的比重，不断扩大服务型消费占总消费的比重，使服务业成为国民经济的主导产业。

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！