# 中国宏观经济形势与房地产调控

来源：网络 作者：雾花翩跹 更新时间：2024-06-18

*摘 要： 中国 经济 总体状况良好，已有连续5年的10%以上的增长，大多数宏观经济指标亦有好的表现。中国经济并非不存在 问题 ，但对中国 目前 的经济作出已经“过热”的判断不能令人信服。首先，判断中国经济是否过热极为困难。其次，国内外条件为...*

摘 要： 中国 经济 总体状况良好，已有连续5年的10%以上的增长，大多数宏观经济指标亦有好的表现。中国经济并非不存在 问题 ，但对中国 目前 的经济作出已经“过热”的判断不能令人信服。首先，判断中国经济是否过热极为困难。其次，国内外条件为中国经济较快 发展 提供了可能。第三，在现阶段中国经济较快发展具有必然性。第四，中国经济较快发展面临的资源供给和环境容量两大约束，是可以通过调整发展路径，加快 科学 技术进步适步得到解决的。学界通常把高投资率、固定资产投资快速增长作为经济过热的重要依据，把扩大消费作为中国调整经济结构的重要方面。其实，较高的固定资产投资在中国现阶段有必然性和合理性。

关键词： 宏观经济，房地产调控，经济过热，资源供给，投资率，固定资产投资，房地产业

一、中国经济较快发展不等于过热

中国经济总体状况良好，已有连续5年的10%以上的增长，大多数宏观经济指标（ 企业 利润、居民收入、物价、财政税收、出口、居民生活等）亦有好的表现。中国经济并非不存在问题，但对中国目前的经济作出已经“过热”的判断不能令人信服。

首先，判断中国经济是否过热极为困难。一个国家（地区）的经济发展实质是一个 自然 历史 的过程，其发展速度主要取决于该国（地区）的复杂的内外部经济、 政治 、 社会 、历史、文化以及自然地理、资源禀赋等条件的综合作用，而不主要取决于政府或经济学家们的计划或预期。

其次，国内外条件为中国经济较快发展提供了可能。正在完成的 工业 化、加速的城市化进程和居民生活水平的日益提高对中国经济较快发展提出了客观要求，居民的高储蓄为中国的高投资提供了前提条件，从而成为中国经济较快发展的重要动力源泉。日益改进的宏观调控为中国经济稳定较快发展增加了保障条件。这就是通常所说的中国战略机遇期。用好这一战略机遇期是中国实现全面建设小康社会目标的要求。

第三，在现阶段中国经济较快发展具有必然性。经济发展的存量、基数、起点不同，同样增量的增速会有很大不同。中国经济增速即使达到两位数，增长总量也只有202\_多亿美元，人均增量不过200多美元；美国经济增速即使仅有3%，经济增量亦达4000亿美元之巨，人均增量则达1000美元以上。

第四，中国经济较快发展面临的资源供给和环境容量两大约束，是可以通过调整发展路径，加快科学技术进步适步得到解决的。中国经济的较快发展有风险，但较快发展的风险并非不可避免，又好又快的发展可以把风险减少到最低；相反，若中国经济发展速度慢下来则会面临更大的风险，支付更高的社会成本。经济体制改革的深入和经济的快速发展更进一步增强了这种抗风险能力。警惕中国经济“过热”风险是必要的，但过分高估这种风险将支付极高的 现代 化建设成本。

二、较高投资率是中国现阶段经济又好又快发展的重要保证

学界通常把高投资率、固定资产投资快速增长作为经济过热的重要依据，把扩大消费作为中国调整经济结构的重要方面。其实，较高的固定资产投资在中国现阶段有必然性和合理性。

（一）较高的储蓄率决定了中国现阶段较高的投资率具有必然性

较高的储蓄率既源于中国国民文化传统，也是中国作为发展中国家特殊的历史发展阶段和相应的社会保障制度缺失使然。在今后一个较长的发展阶段，中国较高的储蓄率要求有较高的投资率来消纳，中国较高的储蓄率为较高的投资率提供了支撑条件。

（二）中国经济社会又好又快发展有赖于一个较高的投资率

中国是一个发展中的大国，发展不足是当代中国社会主要矛盾的主要方面。发展中国家的基本特征不仅表现为物质生产供给相对不足，而且表现为提高居民生活品质提供服务的基础设施的严重短缺。有一个较长时期的较高的投资率才能为中国建设全面小康社会，进而实现现代化逐步奠定物质基础，有一个较长时期的较高的投资率才能从根本上解决物质条件不足这一当代中国社会的主要矛盾。

（三）较高的投资率是否导致 经济 过热，主要取决于投资结构的合理性，而不取决于投资的增速或投资率的高低

固定资产投资既包括增加物质产品生产能力的投资，也包括为提高广大居民生活水平提供服务的基础设施投资；既包括生产性的固定资产投资，也包括非生产性、消费性的固定资产投资。生产性固定资产投资中，既有扩大生产资料再生产的固定资产投资，也有扩大最终消费品再生产的固定资产投资。城乡公用基础设施、 交通 运输基础设施、居民住宅、 教育 文化、医疗卫生、环境保护、 旅游 休闲、公共安全以及城市综合承载力的增强等非生产性和最终生活消费品扩大再生产的固定资产投资为 社会 经济运行和城市的运行提供物质支撑，为居民物质文化生活提供物质保障，与产能过剩（若有过剩应通过市场优胜劣汰）、经济过热没有必然的因果关系。有需求、有效益的固定资产投资是 中国 国民经济又好又快 发展 的重要保证，也是加快推进以改善民生为重点的社会建设、文化建设、生态文明建设的物质基础。

三、中国房地产业应有较快发展

中国 目前 房地产投资约占社会固定资产投资的近20%。房地产投资快速增长是中国社会固定资产投资快速增长的重要推动因素，但以控制固定资产投资增速为由限制房地产投资则值得商榷。中国城镇目前的住房投资占房地产业投资的70%左右，所以房地产业投资主要应视为消费性的固定资产投资。若把住宅投资从固定资产投资中扣除，则中国目前的投资率将下降6－7个百分点。大规模进城农民的基本住房需求，城镇居民消费结构升级所导致的改善性住房需求，危旧房屋改造更新所造成的被动性住房需求，完成 工业 化对工商业用房的增量需求，这几种需求的叠加造成了中国城镇房屋的巨大需求刚性，持久旺盛的住房需求决定了未来几十年内房地产业以较快的速度发展具有必然性，决定了一定 历史 时期内房地产业投资高于社会固定资产投资增长幅度是合理的、正常的。

四、中国房地产宏观调控的主导方向应是增加有效供给

中国房地产业发展有一个逐步完善、提高的过程。但多建房、快建房、建好房，增加住房的有效供给应是中国房地产业宏观调控长期主导方向，也是解决房地产市场 问题 的基础。中国要建设市场发挥基础作用的住房资源配置体制，就要承受体制改革的“阵痛”，同时也不能奢望市场化能够解决中国住房的所有问题，尤其是政府应该担负起构建住房保障体系的责任。房地产发展关系国民经济又好又快发展，关系民生改善，核心问题是房地产开发用地的升值收益合理分配，是统筹协调政府、市民、开发商、被征地农民（拆迁市民）之间的利益关系。在房地产宏观调控上，政府承担着相互联系，但又不能混淆的两个方面的责任：一是重视解决房价过快上涨对满足普通市民改善性住房需求所造成的负面影响，强化行政手段在市场失灵领域的作用，以增加有效供给为主导方向，对房地产市场实施正确的调控，包括规范房地产交易环境，打击合同欺诈、捂盘销售、哄抬房价，加强房屋建筑质量监管，强制披露房地产信息等；二是根据公共财力提供的可能性，着力建设和完善住房保障体系，确保低收入阶层的基本住房需求。

202\_年国家房地产政策继续密集出台，高调推出住房保障体系建设，受到广泛拥护。要把住房保障体系建设落到实处，首先要从国情和各地发展出发， 科学 规划，实施正确的引导，防止诱发过高的预期。为此，要在四个层次上统筹兼顾：一是廉租房建设与经济适用房、经济适租房、双限房建设的统筹兼顾；二是住房保障体系建设与社会保障体系建设的统筹兼顾；三是社会保障体系建设与以改善民生为重点的社会建设的统筹兼顾；四是社会建设与经济建设、 政治 建设、文化建设、生态文明建设的统筹兼顾。

未来中国房地产政策的基本方向，首先应是坚持市场化改革方向不动摇，在深化改革中完善市场配置房地产资源基础作用的机制，主要运用价格杠杆调节住房分配，逐步满足中高收入阶层不断提高的改善性住房需求。其次是合理划分市场机制与行政干预的边界，合理匹配中央政府和地方政府的事权、财权，根据公共财力提供的可能性，统筹兼顾，优化各项建设支出结构，增加公有廉租房建设。进一步完善和细化廉租住房制度操作程序，满足低收入阶层合理的基本住房需求。

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！