

我国房价调控现状研究

■ 马智利 张国洲
(重庆大学,重庆 400045)

摘要:处于快速城市化进程的中国,房地产市场得到快速发展本无可厚非,然而快速发展的房地产市场却伴随着不断上涨的房价,有些城市的房价甚至已达到让人不可思议的地步,地产泡沫危机着实让人担忧。在这样一场资产盛宴中,本应该用来满足人们基本生存发展的住房却成为了市场上争相炒作的对象。政府基于保障民生、保持经济增长和防范市场风险等目的,一直以来对房地产市场进行宏观调控,以遏制快速上涨的房价,促进房地产市场健康发展,然而这些调控政策却没能挡住房价持续上涨的趋势。本文正是结合了我国房地产市场关于房价调控历史的研究,分析我国在房价调控方面所存在的问题,以期有助于我国未来出台更加有效的调控政策,真正稳定房价、稳住市场,达到房地产行业持久健康发展的目的。

关键词:房价;泡沫;上涨;宏观调控;问题;健康发展
中图分类号:F832 文献标识码:A 文章编号:1009-3540(2017)03-0012-0006

一、我国房价调控现状

(一)我国房价形势

从1998年全面进行住房制度改革以来,纵观我国房地产市场,除了看到市场化改革取得的巨大成就,我们同样也看到了一路高歌猛涨的房价以及为了遏制房价过快上涨而采取的各种宏观调控政策。政府出于对保障民生和降低市场风险的考虑,希望采取宏观调控政策来稳定房地产市场,使其健康发展,但是却往往出现政府越是进行调控,房价越是逆势上涨的现象。近年的房价及涨幅依然在不断地冲击着人们的心理承受能力,以至于民众怨声载道。而过于“狂热”的房地产市场也令我国经济承受巨大的不确定性。从近二十年的调控历程来看,我国房地产宏观调控政策取得了许多成果,但在房价调控方面效果不尽人意,存在着诸多问题。

由表1可知,我国商品房住宅平均价格由1998年的1854元/㎡上涨至2016年的7322元/㎡,年均上涨7.9%,共上涨了2.95倍。进一步观察可以看到,各年涨幅不一,除了2008年以外,涨幅都为正,且多数年份的涨幅在5%以上。2004年以前我国房价涨幅比较稳定,但2004年(含2004年)以后涨幅波动较大,出现所谓的“小周期”。而且2016年上半年商品

住宅平均价格又恢复暴涨模式,仅半年就上涨了13%,大有赶超2009年房价涨幅之势。

表1 1998-2016年中国商品住宅平均价格及价格增长率

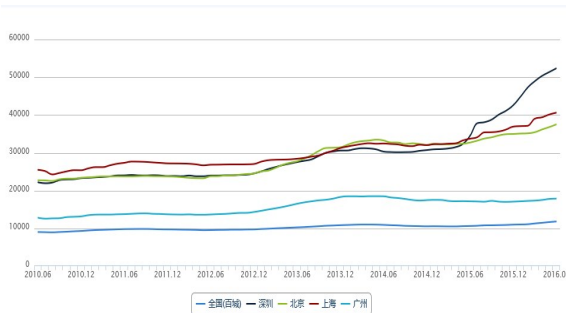
指标名称	单位	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年
住宅商品房平均价格	元/㎡	1854	1857	1948	2017	2092	2197	2549
涨幅	%	3.58%	0.16%	4.90%	3.54%	3.72%	5.02%	16.00%
指标名称	单位	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
住宅商品房平均价格	元/㎡	2937	3119	3645	3576	4459	4725	4993
涨幅	%	15.24%	6.21%	16.86%	-1.90%	24.69%	5.97%	5.67%
指标名称	单位	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年		
住宅商品房平均价格	元/㎡	5430	5850	5933	6472	7322		
涨幅	%	8.75%	7.73%	1.42%	9.08%	13.13%		

数据来源:国家统计局。2016年数据为6月份数据。

以上数据为全国商品住宅平均价格,虽然有一定的涨幅,但由于目前我国大中城市在房地产行业的发展优势远远领先于广大四线及以下城市,而且这些大中城市占据了我国经济的绝对份量,所以使用全国平均数据很难真实地反映出我国房地产价格

作者简介:马智利(1963-),男,重庆大学建设管理与房地产学院教授,博导;张国洲(1990-),男,重庆大学建设管理与房地产学院硕士研究生。

的真实情况。为此本文将结合中国百城和部分典型城市的商品住宅价格和涨幅来进一步说明我国商品住宅价格的上涨情况。



数据来源：房天下。百城房价从2010年6月开始发布，之前缺乏相关数据。

图1 2010年6月-2016年6月
全国百城及四大一线城市房价走势

由图1可知，从2010年6月到2016年6月，全国百城房价由9042元/㎡上涨至11816元/㎡，与同期全国商品住宅价格涨幅基本一致。然而从上图可以看到，北上广深四大一线城市中除了广州房价上涨相对缓和外（从12802元/㎡上涨至17875元/㎡，共上涨5073元/㎡，年均增长5.7%），北上深三个城市分别上涨了14804元/㎡、15135元/㎡和30183元/㎡，涨幅分别为65%、59%和136%，年均增长分别达到了8.7%、8%和15.4%。同时还可以看到各年涨幅分布并不均匀，从上图我们可以发现在2015年下半年以来，北上深三大一线城市房价上涨加快，一年的涨幅已经超过了前面5年的涨幅。除了以上四大城市外，在众多二三线城市中同样也出现了许多涨幅非常大的城市，具体如下表：

表2 百城商品住宅价格涨幅较大城市

（单位：元/㎡）

城市/时间	2010年6月	2016年6月	增长值	增长率	城市/时间	2010年6月	2016年6月	增长值	增长率
天津	9979	12017	2038	20.42%	石家庄	5739	7615	1876	32.69%
南京	11636	17836	6200	53.28%	太原	4964	7096	2132	42.95%
苏州	10931	15302	4371	39.99%	乌鲁木齐	4557	7113	2556	56.09%
合肥	6110	9310	3200	52.37%	武汉	7187	9910	2723	37.89%
惠州	5684	8619	2935	51.64%	厦门	12966	26199	13233	102.06%
昆山	8532	11631	3099	36.32%	湛江	4712	6839	2127	45.14%
廊坊	5832	8869	3037	52.07%	郑州	6582	9767	3185	48.39%
柳州	5196	7267	2071	39.86%	株洲	3078	4731	1653	53.70%
珠海	9947	16432	6485	65.20%	百城	9042	11816	2774	30.68%

数据来源：房天下。

根据房天下百城商品住宅价格分布情况可知，

大多数城市房价低于百城均价，而且近几年多数城市的房价涨幅均在百城平均涨幅以下。正是由于北上深和上表的强二三线城市商品房价快速上涨拉高了百城商品住宅均价以及涨幅，在全国范围来看，情况也类似。2015年下半年以来的新一轮楼市走强，与2004-2007年和2009-2013年两轮上涨稍有不同的是，前面两轮可以说是全国普涨，而最新一轮房价上涨却是由一小部分位置优越、产业突出、人口吸纳能力较强的大中城市，比如珠三角、长三角、环渤海等一些一二线城市带动。这也是近年一二线城市与三四五线城市楼市出现分化的外在表现之一。

（二）我国房价调控的结果

我国房价具体调控时间、调控手段以及调控所引起房价变化如图2所示。由图2可知，1998年至今，我国房地产市场宏观调控经历了三个时期：规范发展期（1998-2002年）、强化调整期（2003-2007年）、反复调控期（2008至今）。

在规范发展期，国家通过实行积极的财政政策和宽松的货币政策来促进和刺激房地产市场的发展。由于我国房地产市场刚刚起步，政府以及市场中的各方都处于摸索阶段，此时的房地产市场各方面都存在许多问题。为了解决这些问题，政府通过运用法律法规、行政等方式，从法律依据等方面来加速房地产行业规范发展。并根据行业发展的需要，出台相关配套的措施，以规范土地交易、商品房交易、三级市场交易等行为，全面给予行业以各类的支持。这一时期由于房地产市场处于初级阶段，整体保持稳定增长的发展态势，房价涨幅也较为温和，中国房地产业由此进入一个稳步上升的通道。

进入强化调整期之后，我国商品住宅价格开始快速上涨，随着各地房地产业过热现象逐渐显现，从2003年起，我国逐渐加大了对房地产业的宏观调控力度，以遏制房价过快上涨，而之后的2004-2006年，则被业界称为房地产行业的“政策年”，其出台政策之多、涉及范围之广，都是其他行业所无法比拟的。虽然这一时期调控力度之大是我国房地产市场前所未有的，但这一时期我国房地产市场却依然持续高速发展，房价也出现大幅度的上涨，虽然在2006年房价增幅有所减缓，但2007年又迅速恢复了高速上涨，使得我国房价在这一时期出现了巨大的跳跃。这一时期房地产快速发展的重要原因是我国经济的腾飞以及快速的城市化，房地产的快速发展又反过来促进经济的发展，很快使得房地产业成为我国国民经济的支柱性产业。但是这并不能成为这一时期我国房价疯狂上涨的必然原因，因为这样的

增长幅度早已超过了经济的发展速度和居民收入增长速度,达到了“狂热”的地步。该时期宏观调控政策虽然力度大,但却给人的印象是越调越涨,之所以出现这样的原因,与我国房地产市场的巨大的投机需求是分不开的,而这一时期的房价调控对这些市场上的投机者没有起到较好的抑制。带来的后果是,一方面大量的热钱涌入房地产市场,促使房地产投资快速增长;另一方面部分民众大量购入住房进行炒作,以期从快速上涨的房价中分得一杯羹。国民大量投资购房,使得房价节节攀升。

2008年以后,我国房地产市场进入反复调控期。2008年美国次贷危机引起的金融风暴席卷全球,中国同样也不能幸免。这场由美国“两房”过度发放房贷引发房地产过度发展,最终导致房地产泡沫破灭的风波,极大地削弱了全球经济活力。而这时中国又发生了“非典”疫情,在金融风暴和“非典”的双重打击下,广大民众持悲观和观望态度,特别是众多具有投机需求的炒房者,这造成了房价增速戛然而止,转至负增长。在对外贸易锐减的情况下,楼市又突然降温,使我国宏观经济雪上加霜。为了给宏观经济减压,到了下半年,中央政府就一改前面打

压楼市姿态,转而开始为金融政策松绑“救市”。至此,我国经济被房地产“绑架”的现象开始越发明显,房地产业对我国GDP增速的贡献常年居高不下。到了2009年,宏观经济形势转好,在房地产市场政策比较宽松的情况下,楼市出现了井喷式发展,全国商品住宅价格一年内上涨24.7%之多,着实令人称奇。这其中有上一年被压抑的刚性需求,更有死灰复燃的投机需求。而房价爆发式增长则引来了2010年、2011年和2012年连续三年的严厉调控,而这次调控着重打压二套房三套房的购买者以及二手房交易,主要打击了市场上的投机者,调控效果也比较明显。2010年房价增速就大幅下滑,而这一点也印证了前面关于房价之所以快速上涨很大程度上是由于投机需求过热的论断。

在经过三年的严控之下,楼市在2014年进入了一个新的低潮,此时的中国经济正遭遇改革开放以来最大的挑战。中国经济面临着增长速度换挡期、结构调整阵痛期和前期刺激政策消化期三期叠加,宏观经济承受巨大压力,而唯一可以起到带动经济稳定增长的动力也只有房地产。这也正是2014年下半年到2016年上半年房地产市场的一系列利好

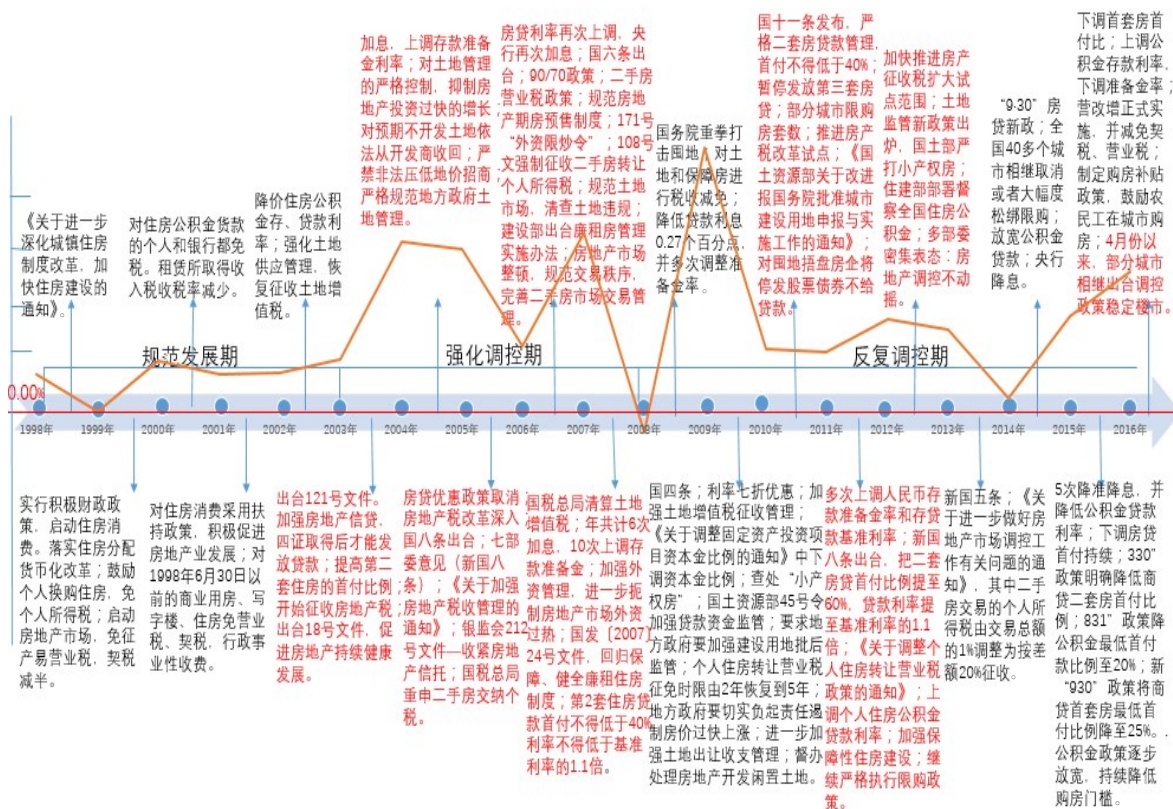


图2 1998-2016年我国房地产宏观调控政策与房价走势图

政策的出发点。然而调控政策的放松却又诱发了房价新一轮迅猛上涨,和以往不同的是,这次楼市的爆发主要集中在一线以及部分强二线城市,而且涨幅之大与以往相比有过之而无不及,广大三四五线城市却依然处在艰难的去库存泥沼中不能自拔,形成了大中城市与小城市冰火两重天的格局。这一轮大涨,已经引起中央加强调控的苗头,可以预见未来若干年我国楼市将持续出现“小周期”,即房价与政府调控此起彼伏。这种情况很可能会导致房价一直涨下去,直至房地产泡沫破灭的那一天终止。

二、我国房价调控存在的问题

第一,房地产调控目标不确定,导致调控政策的摇摆不定。经过二十几年快速的发展,房地产业早已成为我国经济重要的支柱性产业。而过度发展的房地产业却导致了我国宏观经济对房地产业严重的依赖,使得房地产业与宏观经济形成了非常紧密的联系,而这种联系更像是宏观经济被房地产业所“绑架”。由于这个原因,政府在对房地产调控目标上一直处于两难的境地,如果要抑制房价过快上涨,保障民生和防范市场风险,就会严重影响房地产投资和住房消费。这必然会导致宏观经济增速不断下滑,而这绝对是中央政府所不能容忍的。如果要继续维持房价快速上涨,一方面,过高的房价会让广大民众买不起房,使得他们的基本住房问题成为社会焦点问题,严重影响到政府和我党的公信力。而即使通过房贷买到房的民众也从此背上了沉重的负担,挤压了其它生活消费,普遍降低居民的生活质量。另一方面,过快上涨的房价会导致房地产市场投资过热、投机盛行,导致房地产泡沫越吹越大,对我国金融安全产生巨大的威胁,一旦泡沫破灭将会对我国经济造成毁灭性打击,这样的前车之鉴比比皆是。由于调控目标的不确定性导致了我国房地产调控政策在“保增长”和“控房价”之间来回摆动,而且对于“保增长”的诉求似乎要强于“控房价”。这导致的结果就是房价在没有坚定决心“控房价”的调控政策下依然保持不断上涨。

第二,房地产宏观调控政策缺乏独立性和连续性。我国的房地产宏观调控政策是宏观经济调控的一种手段,即作为拉动经济增长或者防止经济过热的工具,被动应对经济形势与房地产发展态势,缺乏独立性。多年来中央政府一直没能形成主动而坚定地调控房价的意向,往往是根据房价上涨或下滑而被动采取一系列调控措施,事前无目标无计划,事后仓促“救火”,自然很难有效解决房价过快上涨问

题。缺乏独立性所带来的后果便是政策的不连续性,因为政策随楼市而动,楼市上涨过快就打压,而当楼市投资下滑又会引来刺激,政策在促进与打压之间波动,很难形成房地产调控的长效机制。

第三,中央政府与地方政府利益不一,地方政府缺乏调控主动性。地方政府作为中央政府对地区管理的代理人,由于土地分级管理制度、分税制度、干部升迁考核制度等的存在,地方政府更类似于具有“经济人”特性的特殊利益团体。它不像中央政府以国家和整体利益为调控目标,而更多代表局部利益和地方特殊利益,所以地方政府往往表现出明显的逐利性和实用性。地方政府扮演着政策的落实者、房地产的监管者、土地的实际控制者和地方经济发展的推动者等多重身份,使得地方政府在与中央政府的博弈中具有很大优势。在地方经济增长、个人升迁和个人利益的驱使下,地方政府很难主动去打破与房地产形成的利益联盟,而更倾向于忽视或回避中央政府的房地产调控政策,使得中央政府的调控政策得不到快速有效地执行。

第四,地方政府缺乏统一领导,各部门调控权责不清。在我国房地产市场中,市场的监督和管理权被分割到建委、国土局、住房保障和房屋管理局、发改委、工商局、物价局及银监会等多个部门,各部门之间存在职能不明确、责任不清晰、职责不对等问题,既有可能出现职责相互交叉,也有可能出现责任缺失和相互推诿的情况。除此之外,由于地方缺乏统一的监督管理行政中心,各部门各自为政,相互之间缺乏沟通和制衡机制,使得地方政府在执行中央的指令时很难形成统一步调,很大程度影响调控政策的执行效果。

第五,政策执行力不强,缺乏有效监管,问责机制浮于表面。我国房地产市场调控多以行政命令、部门规章制度、通知等形式出现,缺乏相关法律依据,使得房地产调控约束力不足。这也是我国为什么没能形成房地产调控的长效机制的重要原因。而且这些命令通知等都较宏观,具有一定的指导意义,而缺乏具体的实施细则,导致地方政府很难实施或是由于理解不同而导致不同的实施结果。同时,由于地方政府兼有“实施者”和“监管者”的角色,使得地方政府各部门的行为很难得到有效监督,不仅助长了房地产行业的权钱交易等腐败行为,而且容易引起地方政府各部门在执行中央的政策时敷衍行事,政策的执行过程和效果得不到很好的监督和评价。中央政府也早已意识到这个问题,在“国八条”、“国五条”等一系列文件中都强调了地方政府对稳定住

房价负有责任,对住房价格上涨过快,控制不力,要追究有关责任人责任。然而时至今日,各地房价纷纷暴涨,却几乎没有哪位地方政府官员因此而受到处罚,问责机制成摆设,没有起到应有的作用。

第六,不合理的土地政策,导致地价飞涨。我国土地执行土地公有制,地方政府对地方城镇建设用地拥有绝对的垄断权而没有任何的限制。这使得我国房地产市场的市场机制受到很大影响。借助房地产快速发展浪潮,地方政府大力支持房地产业的发展,通过土地收入来限制地方债的过度膨胀,从而逐渐形成“土地财政”这一普遍现象。可以说正是地方政府的这种不合理垄断造成了过度出让土地指标和开发商大量囤地抄地现象。2014年我国开始实施控制城乡建设用地总量,减少新增规模的土地新政,采取适度增加城区人口100~300万的大城市建设用地,合理确定城区人口300~500万的大城市新增建设用地,从严控制城区人口500万以上的特大城市新增建设用地,促进节约集约用地。这个土地新政初衷是非常好的,然而它却忽视了我国正面临的“大城市化”现状。当一国城市化率超过50%时,会出现人口从小城市向大城市转移,大城市房价表现显著优异的趋势。这是我国目前大中城市与小城市在房地产市场出现严重分化的根本原因,也使得很多大中城市出现土地供不应求的现象。现在政府又采取严控大中城市新增土地面积,加剧了这种矛盾,加之“招拍挂”这种市场因素,更是为市场炒作提供了舞台,致使“地王”层出不穷,土地价格上涨幅度远远高于房价,而这其中的最大受益者就是地方政府。人为造成的土地紧张成为我国部分大城市房价不断攀高的重要因素,也是我国房价管控的薄弱环节。

第七,投资需求抑制不足,政府“隐性担保”,致使投机性盛行。从前面现状分析可以看到,我国房地产之所以这么火爆,与房地产市场投机需求旺盛是分不开的。大量热钱和民间资本在宽松的货币政策的助推下纷纷涌入楼市,快速推高房价。投机者利用经济杠杆购买多套房产,并在目前的市场行情下得到了预期的回报。在这种预期下,大量投机者的不断入市使得市场呈现一片繁荣的景象。而这种繁荣驱使各行各业纷纷涉足,房地产逐渐成为了资金青睐的“洼地”,规模迅速扩大。这其中商业银行的作用举足轻重,开发商利用经济杠杆不断高价购地扩大规模,投机者也能用经济杠杆很容易成为“房叔”。为何我国房地产投机如此盛行?这与我国政府长期对房地产的“隐性担保”有很大关联。在我国目前经济形势下,政府希望通过保持房地产增长来

带动经济平稳增长,而绝不允许这根支柱倒下。所以在这种“隐性担保”下,市场就会形成房价只涨不跌的预期,投资者和投机者肆无忌惮地进入,作为一种具有居住和投资双重属性的稀缺资源,房价被不断炒高也就理所当然。而这其中存在最大问题就是对投资需求的抑制不够和对投机需求的打击力度不足,投资和投机成本远不及房价上涨所带来的收益,房地产市场高于一般行业的收益率就必然会引来逐利者。对于拥有投资需求的众多开发商,由于融资成本较低,使它们的投资行为承受较小的风险。而且地方政府往往对开发过程中开发商的一些违法违规、恶意涨价和欺骗消费者等行为监管不到位,导致一日一价现象普遍存在。而我国调控政策也多是基于需求端单项调控,缺少对于开发商投资需求的抑制和监管。可以看到,近年的房地产调控政策中,一旦政府拿二三套房以及二手房交易等做文章时市场往往反应非常强烈。通过阻止投机需求进入或是增加购房者的投机成本,调控就能得到较好效果,但这种打击往往是短暂和匮乏的,远远没有达到完全遏制投机需求的需要。可以说,我国对开发商投资需求的抑制乏力和对购房者的投机行为打击不足是我国房价不断上涨的最直接原因。

第八,长期忽视地区差异,政策匹配度有待进一步加强。近年来,我国房地产市场展现出了新的特征,即大中城市与小城市房地产市场出现剧烈分化,具体表现是大中城市量价齐升,而一些中小城市则深陷库存危机,销售量和价格徘徊不前甚至出现一定下滑。这种现象的出现正是前面所说的“大城市化”趋势所导致的,由于大城市在工作、教育、医疗等方面具有明显优势,我国城镇化开始步入人口由小城市向大城市转移的阶段,大城市将变得更大。这使得大城市房地产市场的住房需求持续保持强劲,而因为大城市土地资源相对小城市更加紧张,也就更受投机者青睐,所以房价就会上涨更快。多年来我国采取的房价调控政策大多都具有普遍性,适用所有地区,这种忽视地区差异的调控方法在以前是没有太多问题的,但在我国大中城市与小城市房地产市场出现严重分化的新形势下,这种调控模式暴露出巨大的缺陷。这种缺陷主要表现在没有对症下药,政策匹配度较低。我国目前库存严重的是需要政策刺激的广大三四线城市,而对一线和大部分强二线城市来说应该采取的是遏制房地产市场快速上涨的政策。由于政策没有注意到这种差异性,导致的结果是该紧的没紧、该松的没松。这只会加深二者的分化程度,不能真正解决房地产市场存在的诸

多问题。这个问题在2014年以来有所改善,政府开始更加注重分类施策、因城施策,甚至“一城一策”也提上日程。这对于遏制我国房价过快上涨意义重大。由于分城施策的调控系统较之前更加复杂,中央政府再无法进行统一调控,而必须将调控权利下放到地方政府,地方政府掌握更大的权利,同时也担有更大的责任。但是地方政府是否有能力来深入研究当地住房市场的特点,准确预判市场发展的趋势和风险,是否有能力根据市场情况制定系统有效的房地产调控政策,是否有能力促进房地产业健康持续发展以及权利下放是否会导致更大的利己行为和更严重的腐败和这一政策实施后会对我国楼市带来哪些不利影响等问题会给这一政策的未来蒙上阴影。因此,分城施策对房价快速上涨究竟作用几何还有待观察,未来我国在如何加强楼市调控政策的匹配度和有效性这条路上还任重道远。

三、总结

房地产市场的持续健康发展关系到国运民生,关乎到中国梦能否顺利实现。房价过高和过快上涨导致了我国房地产市场以及宏观经济出现了一系列问题,能否有效抑制房价过快上涨,促进房地产行业持续健康稳定发展,是我国经济未来能否继续稳定增长的重要因素。然而,我国房价多年调控经历却并不如意,经过几轮大涨之后,部分地区房价已达到令人望而却步的地步。在经历了2015年短暂的低迷之后,我国房价又迎来了新一轮更为猛烈的上涨趋势,部分城市房价一年上涨幅度达到百分之三四十。房价问题已经刻不容缓,我国政府有义务和有必要来稳住房价,促进公平、保障民生。要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段,加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制。

在上文分析中,我们不难发现,我国多年来在房价方面进行的调控政策所存在的一些问题。首先,中央政府的调控目标在“保增长”和“控房价”之间来回不定,导致了政策在“松”与“紧”之间摆动。这也是我国房价没能得到遏制的重要原因。其次,由于我国房价调控政策没能有效挤出市场中的活跃分子——投机者,在银行的帮助下,他们大量投资于房地产,使楼市形成持续繁荣的景象。同时,在繁荣景象的诱惑下,房地产这个利益“洼地”吸引了大量具有投资需求的开发商,开发商通过抄高地价,提高房价的方式获取巨大收益。房价在开发商与投机者之间被不断推高,对投资需求抑制不足和投机需求打击

不力是我国房价快速上涨的直接原因。再其次,土地信贷等一些政策出现问题,不仅表现出忽视不同地区房地产市场的差异性,而且有些政策更是人为地加快房价的上涨。最后,由于中央政府的政策执行度较低以及执行过程中地方政府的执行不力,导致了一些调控政策成为“空调”,没有达到遏制房价快速上涨应有的作用。我国房价调控存在着这些问题,使得我国房价调控给民众的印象是“越调越涨”。分城施策为我国房价调控带来了一线希望,但未来此策的具体执行方式和调控效果还有待继续深入研究。

我国房地产市场出现的一二线房价过快上涨和广大三四线城市库存高企并存的分化现状,展示了我国房地产市场出现了较为严重的供需错配问题,这说到底是我国房地产市场供给侧出现了问题。党中央面对经济新形势和新挑战,创新性地提出了供给侧结构性改革,为我国各行各业指出了一条光明大道。对于房地产业,则更需要进行供给侧结构性改革。只有深入对房地产市场土地、资金、住房等的供给端进行改革,提高供给的质量和效率,方能解决我国房地产市场存在的以上问题。只有解决了以上这些问题,我国房价快速上涨的趋势才能够得到有效控制,我国房地产市场的持续健康发展才能成为可能。■

【参考文献】

- [1] 易宪容.房价博弈[M].北京:中国经济出版社,2008.
- [2] 李曦,李海鹏.中国房地产市场监管研究[M].北京:科学出版社,2011.
- [3] 刘凡,李秀婷.我国房地产调控政策回顾与探析[J].商业经济,2014,(9).
- [4] 黄卫华,喻宸宇.我国近十年房地产宏观调控政策的回顾与建议——基于十八届三中全会视角[J].中国房地产,2014,(14).
- [5] 董藩,刘毅.徘徊还是进步:2003—2008年中国住宅政策的评论[J].中南民族大学学报(人文社会科学版),2009,(3).
- [6] 王峰峰.我国房地产宏观调控政策效应分析[D].西南财经大学,2014.
- [7] 姜小蕾.房地产宏观调控的政策效果评价及新常态下提升路径研究[D].东北财经大学,2016.
- [8] 李晓丹.我国房地产调控政策绩效评价研究[D].首都经济贸易大学,2013.
- [9] 卓娜,昌忠泽.浅析我国房地产经济的宏观调控[J].技术经济与管理研究,2015,(6).
- [10] 曹振良.房地产经济学通论[M].北京:北京大学出版社,2003.
- [11] 薛志勇.基于预期理论的房地产宏观政策效果的影响分析[D].中国科学技术大学,2012.

(责任编辑:LJG / 校对:FGL)