

选题（20%）	说理（60%）	文笔（20%）	总分

作者：宋一璐

学号：1700016834

学校院系：北京大学法学院

提交日期：2020 年 12 月 19 日

“摇号买房”政策的经济分析

抑制城镇房价的过快增长是我国近十年房地产市场宏观调控的重要目标。为了实现上述目标，中央和地方可谓使出了“十八般武艺”，其中比较引人注目的调控手段之一是“商品住房公证摇号销售”，即人们常说的“摇号买房”政策。所谓摇号买房，是指部分新建商品住房（即“一手房”），通过摇号抽签的方式向有意愿且有资格的购房者销售。为了实现房价控制目标与满足无房家庭的居住需求，地方政府往往对摇号出售的房产的价格予以限制，例如杭州市就要求摇号出售的住房项目中均价低于 35000 元的比例不得少于 50%。¹然而，这种兼具限价与限购效果的摇号买房政策的经济效果如何，是否真的能够实现满足住房刚需、抑制房价增长的作用？本文将尝试通过经济分析的方法回答上述问题。

对中国宏观房产价格的合理分析应当从微观层面的供求分析出发。从需求层面看，房产作为一种特殊资产，兼具居住与投资的双重功能，因此对房产的需求可以分为居住需求（即“刚需”）与投资需求。就当代中国的经济现实而言，一方面城市中众多的就业机会与高质量的公共资源吸引外来人口前来定居，加之本地居民的住房改善意愿的增强，直接提高了城市房产的居住需求；另一方面，房地产价格持续升高的趋势使得投资者形成了房价稳定增长的预期，加之中国存在的储蓄偏高现象，导致房产的投资需求持续高涨。从供给层面看，地方政府拥有的土地垄断供应权使其倾向于减少供给以获取更多垄断收益，导致房地产供给总体上并不充足。²综上所述，我国房地产市场总体呈现供需失衡的局面，而这种失衡在一、二线大城市尤为明显。根据最基本的经济学原理，我们可以理解房产的供不应求才是助推我国整体房价长期增长的根本动力。而对房价调控政策的效果分析，核心就要关注其对已有的市场供需失衡局面的影响。

回到摇号买房政策本身，我们可以分析其对房地产市场的影响。需要注意，现实中的房

¹ 参见杭州市住保房管局：《关于进一步明确商品住房公证摇号公开销售有关要求的通知》。

² 参见徐高：《宏观经济学二十五讲：中国视角》，中国人民大学出版社，第 381-385 页。

地产市场可以细分为一手房市场与二手房市场。在理想的市场经济条件下，同等品质的现房（不考虑一手房因交付时间晚而造成的折现降价问题）在两个市场上的价格应该是一致的——如果价格不一致，则市场可以通过供求平衡机制使价格恢复一致。摇号买房政策阻断了两个市场保持价格均衡的机制：在一手房市场上，政府通过最高限价的行政手段强行降低相当数量房产的价格；而在二手房市场上，房产价格仍然维持由市场供求关系决定的原状，这就出现了二手房价格明显比一手房高的“房价倒挂”现象。以南京市 2017 年的情况为例，某些区域的新房限价为 4.5 万/㎡，而同区域的二手房价格已经接近 6 万/㎡——摇号抢购新房简直成了抽彩票，“买到就是赚到”。³

摇号买房政策在两个房产市场之间形成的价格差，进一步刺激了房地产市场的投资需求（更准确地说，就是赚取差价的投机套利需求）。从现实情况来看，尽管政府对参加摇号者的资格（如资产状况、社保缴纳年限等）与新房的再次出售进行严格限制，成都、杭州等城市新楼盘“万人摇号”的状况仍常常发生。⁴从房地产市场供求关系角度来看，摇号买房政策非但没有抑制高涨的房产需求，反而增加了投资需求，加剧了已有的供需失衡，因此无法实现抑制房价过快增长的作用。对仅有居住需求的刚需购房者而言，大量投机者的涌入使其难以通过摇号的方式购买价格低廉但数量有限的新房，只能选择继续在摇号的“折腾”中耗费时间成本，或者转向购买或租赁价格高昂的二手房，因此其福利状况也未得到明显改善。简而言之，摇号买房政策难以有效满足住房刚需，反而助长了饱受非议的“炒房”现象，与相关政策文件中强调“支持自住需求，抑制投机炒房”⁵的目标刚好背道而驰——这无疑是具有讽刺意味的结论。

总而言之，摇号买房及类似的房屋限价限购措施，因为不能扭转我国房地产市场固有的供求失衡状况，所以难以实现平抑房价、满足刚需的房产调控目标。未来的房价调控应该以房地产市场供求关系的正确分析为基础，通过合理扩大土地供给与有效抑制投机需求两方面的努力，扭转部分房价过高地区的房地产市场严重供不应求的现实状态，满足广大人民群众追求幸福生活所必需的住房需求。■

WORD 批量转 PDF 工具-未注册 注册码购买 QQ: 3049816538(注册后本文字和以下内容消失)

成都购房咨询, 大专本科成都落户咨询, 成都社保代缴咨询 QQ: 3049816538

2000 字

³ 参见《“抢房”背后的南京楼市乱象》，《中国经济周刊》2017 年 11 月 20 日。

⁴ 相关的新闻报道可参见《一二手房价格“倒挂”的逻辑》，《证券日报》2020 年 12 月 8 日 A03 版。

⁵ 参见前注 1。