

选题（20%）	说理（60%）	文笔（20%）	总分

作者：罗业典

学号：1700013351

学校院系：北京大学城市与环境学院

提交日期：2020 年 12 月 19 日

土地供给视角下的中国房价问题

1 中国房价问题

从 1998 年取消福利分房制度开始，中国商品房市场走过了 22 年的时间。这些年来中国房价一路走高，尤其是北京、上海等一线大城市出现了房价疯狂上涨的趋势。以房价收入比为参考，相比于世界其他地区，中国一线大城市的房价收入比很高，在全球名列前茅，而且与 2010 相比增幅很大¹。

为什么中国的房价居高不下？中国的高房价是否合理？中国房地产市场表现出了与日本、美国不同的涨跌规律，这在一定程度上与地方政府的土地财政有关。中国与日美两国在房地产市场上最大的区别是土地公有制度，这就决定了中国制度下的房地产市场在供给和定价法则方面具有独特性。土地供给是国家垄断的卖方市场，由于土地供给收入是地方财政收入的重要组成部分，地方政府有力地支持着房价不断上涨。

2 房价形成的经济学原因

房价形成有其微观经济学基础。房地产是一种特殊的商品，具有消费品与投资品的双重属性。其中作为消费品的房地产与普通商品类似，价格形成受市场供求关系影响，房价上涨的微观经济学原因是新房供不应求的现实问题。

从供给方面来看，地产公司是市场的供给方，而房地产供给受制于土地供给，受到国家政策的直接干预。一线大城市每年的优质新房供给很少，经常出现开盘即售罄的情况。为什么新房数量不能适应市场价格的上涨而增加、扭转供不应求的状况呢？这是因为新房营建受到土地供给数量限制，而大城市、尤其是东部大城市的土地供给指标直接受到中央的严格管控。由于政策锁死了土地供给的天花板，新房供给不能适应房价上涨变化，成为推高房价的

¹ 易居房地产研究院《全球 80 城房价收入比研究报告》

第一大原因。

从需求方面来看，城市青壮年是市场的主要需求方，房地产需求主要来自城市的新增青壮年人口。大城市青壮年人口数量与人均收入逐年增加，买房不但是众多年轻人的生活刚需，还是他们储蓄财富、投资增值的首选。加上当代年轻人结婚、子女教育等方面对房产的需求，房地产市场供需严重失衡，导致房价不断上涨。

3 土地供给对房价的影响

3.1 高地价的影响

分析房地产市场供需失衡的状况不难发现，供需失衡的不合理因素主要来自供给侧，即地产公司的新房供给。土地是新房营建中最重要的生产要素，土地供给的数量与价格都会影响房地产的供给，进而影响房地产的价格。由于土地供给实行国家垄断，土地流转并不是完全的市场化操作，而是由政府主导出让。这就是中国与其他国家在房地产市场运转上的本质差别。

从土地供给的角度入手，中国大城市房价问题的产生逻辑是这样的：在土地市场上，国家具有完全的议价权，通过调控土地供给指标影响土地市场的均衡价格与均衡交易量，这是房地产市场供给曲线的形成基础。通过房地产市场供给，地产公司将土地市场的土地获取成本折算到房价中转移给消费者，土地交易价格高时，房地产交易价格自然水涨船高。这就是土地供给影响房价的基本逻辑。2010 年周彬等通过构建一般均衡模型研究发现：中国式的“土地财政”必然推动房价持续上涨，从而降低居民个人的效用²。由于土地出让价格不断提高，房地产价格很难降下来。

3.2 高地价的原因

地方政府既是房价调控的责任方，又是房价上涨的既得利益者。那么问题来了：为什么地方政府要对地产公司收取高昂的土地出让费用呢？原因在于财政压力。由于 1994 年分税制改革减弱了地方政府财力，土地财政有利于缓地方政府的财政赤字问题，成为了地方政府赖以维持财政收入的基础。因为土地出让金对地方财政收入的稳定提供了保障，地方政府在土地出让中有意识地提高价格以增加收入，而上升的土地获取成本增加了地产公司提高房价的压力。巨额的土地出让收入又用于征地拆迁、土地开发、城市建设，促进下一轮出让土地价格的上涨，这就成为了城市经济发展的一个内生逻辑。

2000 字

地方政府对土地财政的依赖程度很大。2001 年以来，土地出让对地方财政的贡献波动上升，2015 年以来更是逐年上升。2019 年在经济增速下行、大规模减税的背景下，尽管土地市场受到政策调控影响，地方政府仍然依赖土地出让来弥补支出赤字，土地出让收入再创新高：全国土地成交总额达 6.8 万亿元，同比增长 14.3%；土地出让金占地方财政总收入达

² 周彬，杜两省《“土地财政”与房地产价格上涨：理论分析和实证研究》

41.8%，比 2018 年上升 1.9 个百分点³。

4 总结

从表层原因来看，有限的土地供给和高昂的出让价格共同推高了房价；从深层原因来看，地方政府收入对房地产市场的依赖有力地支持了房价维持在高位。因此在土地供给视角下，中国的房价问题是中国式城市发展模式必然带来的问题。2019 年“三驾马车”增速放缓，地方政府财政压力进一步加大，地方财政更依赖房地产市场托底经济⁴。在找到新的经济带动点之前，地方收入仍然需要依赖房地产市场。■

参考文献

- [1]全球 80 城房价收入比研究报告[R]. 上海易居房地产研究院, 2020
- [2]地方政府对土地财政的依赖度报告[R]. 上海易居房地产研究院, 2019
- [3]2019 年宏观经济运行分析与展望[R]. 东方金诚国际信用评估有限公司, 2020
- [4]中国 300 城市土地市场交易情报[R]. 中国指数研究院, 2020
- [5]2020 年第二季度全国主要城市地价监测报告[R]. 中国国土勘测规划院, 2020
- [6]房地产估价理论与方法[M]. 中国建筑工业出版社, 柴强主编, 2004
- [7]周彬, 杜两省. “土地财政”与房地产价格上涨:理论分析和实证研究[J]. 财贸经济, 2010(08):109-116.
- [8]周京奎. 城市土地价格波动对房地产业的影响——1999~2005 年中国 20 城市的实证分析[J]. 当代经济科学, 2006(04):1-7+124.
- [9]范剑勇, 莫家伟, 张吉鹏. 居住模式与中国城镇化——基于土地供给视角的经验研究[J]. 中国社会科学, 2015(04):44-63+205.
- [10]赵燕菁. 土地财政:历史、逻辑与抉择[J]. 城市发展研究, 2014, 21(01):1-13.

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)

2000 字

³ 易居房地产研究院《地方政府对土地财政的依赖度报告》

⁴ 东方金诚国际信用评估有限公司《2019 年宏观经济运行分析与展望》

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