

选题（20%）	说理（60%）	文笔（20%）	总分

作者：董文涛

学号：1700012193

学校院系：生命科学学院

提交日期：2020 年 12 月 19 日

房价如何成为当代年轻人头上的“三座大山”？

有人说现代有三难：住房难，买房难，还贷难，这三难归根究底还是因为房价高，导致买房难。自改革开放政策实施以来，中国房地产市场呈波动式发展，房地产政策也多有变动。在经历了“商品化”“产业化”两个发展阶段之后，房地产向住房而非投机这一核心需求回归的趋势愈发明显。我们不如以史鉴今，回顾房地产市场发展历史来解释房价如何成为当代年轻人之“殇”？

一、中国房地产行业的前世今生

（一）房地产的商品化时期

改革开放最初阶段，原先住房国家分配的政策显然不再符合经济发展的实际。国家开始着手对中国的土地使用制度进行改革。但是这一改革存在“治标不治本”的问题，原有的住房短缺等问题依旧存在。1980 年，国家对住房市场进行了根本性的改革，提出了住房商品化政策。但是受制于国家财政制度总体背景等因素，住房商品化的推进过程比较缓慢。

1990 年开始，政府第二次对住房制度进行了改革。先期政府选取了我国 24 个省份，试验性地推行了房地产改革政策。这一政策的效果立竿见影——全国房地产市场迅速发展，吸引了居民大量的财富。在 1993 年，中国房地产的价格一路飞升，平均价格由 1988 年的 1350 元/平迅速暴涨至 7500 元/平。在火热的行业背后，这一新兴市场也爆发除了诸多矛盾。随着房地产泡沫的不断加大终有其破裂的一天。1993 年下半年，海南省的房地产市场率先崩盘，随后全国的房地产市场也受到了牵连。据测算，在海口市，有将近 90% 的房地产企业进行了破产清算¹，对经济发展形成了很大的负面影响。

总体来说，1979-1996 年，随着经济的深化发展，房地产市场商品化是改革开放的应有之意。然而，房地产市场发展中蕴含的种种问题并没有在这一阶段得

¹ 数据来源：百度百科

到良好的解决，也为房地产市场的后续发展埋下了一些隐患。

（二）房地产产业化阶段

经历了房地产市场商品化阶段之后，1997 年房地产进入了产业化时期，直至 2014 年结束。在这一阶段内，因为世界经济形势的突然恶化，房地产市场背负了在这一时期救市、拉动经济增长的重任。

1997 年，亚洲金融危机突然爆发，对于多个国家的经济造成了重大打击，我国也未能幸免。我国经济进入了内需不足的阶段，GDP 的增长突然放缓。在恶化的经济形势下，房地产行业被作为了在这一时期内解决内需不足，拉动消费与增长的工具。当时的政策下，延续几十年的福利分房制度被全面叫停，房地产市场开始逆势发展。

尽管当时的政策初衷只是暂时性地将中国经济从经济寒冬中救出，然而政策结果导致房地产市场彻底商品化，房价上涨过快的问题迅速显现。从 2003 年开始，房地产市场持续有过热的倾向。为了解决这一问题，提高购房首付等政策措施出台，短期内一定程度控制了房地产过热。但由于 2004 年的非典，经济再次陷入寒冬。房地产市场再一次被当作了维持经济增长的“救兵”。随着住房与建设部“国八条”的出台，全国的房地产市场又开始了迅速的发展，房价节节高升。

不能否认，房地产产业化阶段推行的房地产政策有一定合理性。有房地产市场作为救兵，中国经济在两次重大困难时期没有受到致命性打击，帮助中国经济维持增长²。但是，政策的整体设计不是很完善，导致在阶段性的救市任务结束后，房地产市场继续再已偏离的轨道上发展。政策红利给房地产市场带来了更多投机机会，越来越多的热钱在房地产市场中累积，房价疯涨。这使得住房市场进行改革的需求日益明显。在 2004 年之后，政府为了让房地产市场回归健康发展的路径，也出台了一系列政策，例如提高房贷贷款利率等等，但对于平抑房价收效甚微。

2008 年的经济危机使得房价引来新一轮暴涨。为了应对经济危机，政府出台了“4 万亿元”财政政策以刺激内需，4 万亿的货币超发不可避免导致房价暴涨。此时房价之高已经不符合经济发展的正常要求，让我们这一代年轻人赶上了“奋斗终身比不上北上广一套房”的市场乱象，住房之难已经成为民生老大难。在这一背景下，尽管从 2015 年开始，房地产市场的政策基调已然转变为保民生、稳房价，“房住不炒”要求住房回归它的本质——居住而非投机。然而时代转型的势能，终究是重重落在了当代年轻人的头上。

2000 字

【参考文献】

[1]王京滨,夏贝贝.中国房地产改革 40 年:市场与政策[J].宏观经济研究,2019(10):25-34+168.

[2]我国房地产产业化发展的实证分析[J]. 科技与管理, 2004, 006(002):7-9

² 数据来源: Wind 数据库

**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