

选题（20%）	说理（60%）	文笔（20%）	总分

作者：柴佩亨

学号：1800017722

学校院系：北京大学元培学院

提交日期：2020 年 12 月 19 日

## 从动态不一致看房地产调控政策效果

对我国居民来说，房屋的意义超出了居住和投资意义，更多地，购房成为大多数人的人生奋斗目标。但另一方面，自 1998 年我国实施商品房制度以来，我国商品房价格持续上涨，购房的压力持续攀升。针对持续上涨的房价，政府在十多年间多次出台了调控政策，但从实际效果来看，住宅商品房销售面积增速在房地产调控政策出台年份有一定回落，但平均销售价格近年来却始终保持增长，似乎没有对政府实施的调控政策做出有效反映。为什么近年来市场房价对房地产调控政策的反应十分微弱？调控政策的动态不一致性可以帮助我们理解这一问题。

动态不一致理论首先由 Prescott 和 Kydland 于 1977 年建立，通俗来说，动态不一致指的是政府的最优选择在今天和明天不同，在未来，政府有动机违背之前做出的承诺以实现其当期最优选择，这种做法在民众没有相应的预期时可以获取短期利益，一旦民众了解了政府可能的动机，民众会在今天把政府可能的行为纳入预期，从而使得经济处于低效状态。简单地讲，动态不一致对房价于政策的反应的作用机制可以概括为：我国的房地产调控政策具有动态不一致性，当民众逐渐将政府的行为纳入预期时，预期的力量在一定程度上导致了房价的持续增长<sup>1</sup>。

由于房地产业是我国经济增长的重要支柱，因此，房价稳定和促进经济增长是我国房地产政策调控的两个主要目标，政府对这两个目标的态度偏向如何是民众会逐渐形成的预期。民众形成相应的预期需要经历政府动态不一致性政策的冲击，我国在 21 世纪前十多年间的房地产调控政策实现了这一点。2003 年，我国首次出台调控政策，央行在 6 月出台《通知》<sup>2</sup>，意在通过提高房地产企业贷款融资的准入门槛来抑制固定资产投资过热，但仅仅两个月之后，国务院又出台了《通知》<sup>3</sup>，明确提出房地产业是国民经济支柱产业，重新将目标重

---

<sup>1</sup> 下文论述作用机制的形成过程

<sup>2</sup> 《中国人民银行关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》

<sup>3</sup> 《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》

心调整到房地产对经济增长的促进作用上来。2005 年 4 月,“国八条”<sup>4</sup>出台,希望通过抑制房地产投机来稳定房屋价格,2006 年,“国六条”<sup>5</sup>的出台虽然仍然坚持稳定房价,但其力度已降低不少。至 2008 年,受到金融危机的影响,我国房地产业和经济发展均陷入低迷<sup>6</sup>,此时,政府关于房地产政策调控的目标完全转向了促进经济增长,12 月,国务院出台《若干意见》<sup>7</sup>,房贷优惠、首付比例下调等刺激政策迅速使房地产业回暖,相应的,房价一扭颓势并大幅上涨。2010 年,过热的房地产市场促使政府再次进行调控,“国十条”<sup>8</sup>和“新国十条”相继出台,住宅商品房成交增速趋于停滞,12 年和 13 年政府均释放稳定价格的信息,但住宅商品房平均价格增速在 14 年之前没有对政策做出明显回应,直到 2014 年,房地产市场才开始降温。通过 2010 年到 2014 年市场的反应,我们可以发现只有在较长时间稳定的政策导向下民众才会开始相信政府的承诺<sup>9</sup>,然而,2014 年下半年开始,政策导向又迅速转向促进经济增长,2015 年政府密集出台政策意在再次使房地产业支撑经济发展。

至此,在经历多次反复的政策调整后,民众对政府行为的预期已经逐渐形成,民众开始明白,政府对稳定房价的承诺是不可持续的,不论是为了防止房地产市场过冷以保证经济发展的既定目标,还是为了应对可能发生的外来冲击,政府都会在将来刺激房地产市场以实现促进经济增长的目的。也就是说,民众形成了政府会在未来刺激房地产以保证经济增长的预期。一旦形成这种预期,民众相信实际上房价并不会保持稳定,政府之后的政策一定会刺激房地产业并推高房价,民众对政策的反应就不会十分强烈,政府稳定房价的政策效果将大打折扣。这一点可以从 2016 年之后市场对政策的反应中看出来,16 年初政府继续刺激房地产市场,该年 9 月,“因城施策”的政策导向又再次转向稳定房价,18 年和 19 年,政府持续强调稳定房价,但这几年中市场对政策的反映并不明显,住宅商品房平均销售价格增速并没有发生明显回落,民众对政府行为预期的形成改变了自身的行为,短期内政策调控无法改变民众对政府行为动态不一致的预期,因而调控的效果不明显也当在情理之中。

要想改变民众的预期从而使调控政策的效果明显,关键是要让民众相信政府的行为不再具有动态一致性<sup>10</sup>,政府需要长期坚持稳定房价的政策导向,不轻易转向促进经济增长,在我国经济逐渐进入高质量增长之时,逐渐降低经济增长对房地产的依赖,长期坚持稳定房价的调控导向,才能使民众的预期逐渐改变,市场才会对调控政策做出有效的反应。■

## 参考文献

- [1]郭威,李明浩.从动态不一致性探究房地产长效机制[J].中国经济报告,2017(11):59-61.  
[2]刘畅.中国房地产调控政策的历史回顾及展望[J].中国经济报告,2019(06):49-53.  
[3]尹中立,谭旭东.从“动态不一致性”理论看房地产调控[J].银行家,2012(03):55-57.

2000 字

<sup>4</sup> 《关于做好稳定住房价格工作意见的通知》

<sup>5</sup> 《关于调整住房供给结构稳定住房价格意见的通知》

<sup>6</sup> 住宅商品房销售面积和平均销售价格均产生负增长

<sup>7</sup> 《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》

<sup>8</sup> 《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》

<sup>9</sup> 这几年中,调控政策导向一直是稳定房价,但前期从住宅商品房平均销售价格来看,效果并不明显

<sup>10</sup> 房价高的根本原因出现的供给端,本文讨论的仅仅是调控政策的效果为何微弱的潜在原因

[4]尹中立,谭旭东. 防范房地产调控误入“动态不一致”[N]. 中国证券报,2011-09-15(A17).

**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