选题(20%)	说理(60%)	文笔(20%)	总分

作者: 谢楚焓

学号: 1700010675

学校院系: 数学科学学院

提交日期: 2020年12月5日

从供需均衡角度浅析中国房价问题

中国城镇地区房价过高是我国当前较为重要的经济现象之一。根据一个国外的公认评判标准,正常情况下,商品房的价格应该是家庭年收入的 3~6 倍。而以我国上海市为例,一个三口之家平均年收入为 72000 元,当地泛市中心的房价达到 5 万每平方米,房价竟已达到家庭年收入的近百倍,可见房价水平远高于标准。为对这一现象有一个深入的了解,本文对该问题从原因、政策、建议等方面进行一个简短的分析。我们主要从供需均衡角度来分析中国房价过高的原因,并结合实际,给出一些个人对保持房价相对合理的看法和建议。

一、供需均衡

由于我国是社会主义市场经济体制,而房价也可以算是种特殊的商品,因此基本的供需均衡是我们的分析起点。根据经济学原理,商品的需求上升会导致价格升高,进而导致供给的上升;反之,需求下降会导致价格下降,进而推动供给的下降。房地产行业,尤其是商品房的价格,也可由供需原理解释。我们从需求侧、供给侧这两方面来分别进行分析。

(一) 需求侧

中国居民有住房的需求,是商品房的消费者。我们指出,中国城市居民的住房需求远未饱和。首先,中国的城市化进程未达到预期。中国的城市化率还不到40%,而根据日韩等东亚邻国的经验,中国的城市化水平应该上升至80%~90%才会稳定下来,这说明当下以及未来每年仍有大量的农村人口转化为新城市居民,他们会对城市房屋有一个稳定的增量需求,导致商品房需求的上升。

其次,中国居民过量的房屋需求与国民经济观念有关。宏观经济学中指出,在 GDP 的 计算中,住房是唯一一种计入个人投资 I(而非消费 C)的商品。尤其在中国,把住房当做一种主流投资方式的观念更为盛行,房市甚至常与股市相提并论。这就使得有大量的居民会选择以住房的形式储存他们的富余资产,从而造成住房需求的进一步上升。针对这一现象,前些年许多地方政府已经将购买住房所需具备的条件一升再升,例如限购限贷等等。这一措

施可以在一定程度上缓解房价上升、住房紧缺的问题,优化住房结构,减少闲置住房。

当然,还有一些非普通居民的正常需求导致的需求上升,比如炒房团的兴起等。炒房团本质上还是将住房看做一种投资方式进行投资,只不过他们的目的在于投机赚钱,投资方式也比正常居民更加激进。在 20 年前房市规范尚未完善时,购房者仅需付二成的首付即可买下房屋,加上当时房价极低,这对于投机者而言是一个极小的成本。等到盈利之后立刻清仓去库存,并且重新以满杠杆的形式购房(即,只以首付的形式购房),类似于期货交易浮赢加仓的方式赚取大量财富(当然,也需承担极大风险)。这种对房屋的需求是不正常的、爆炸性的,因为当炒房团的资本足够时,甚至会按栋买房,逐渐操纵房市,稍有动静就可能引发房市的剧烈波动。这也是早期房屋需求的主要来源之一。

(二)供给侧

房屋的供给方未能创造足够的房源,这也是房价上升的主要原因。这来源于地方政府对城市的规划能力不够,大量规划商业用地,低估居民用地需求等问题。而另一方面,供给方(即地方政府)也有拔高房价的动机。

2016年我国财税改革后,地方和中央的财政关系有了一个较大的改变。总体而言,这次调整增加了中央的事权,削弱了地方的事权,同时扩大了地方财政上缴中央的财税项目。这使得地方政府的盈余减少,从而迫使其从其他来源处获取更多的收入。房地产就是其中之一。地方政府根据土地制度收取租金和税收,于是从某种程度上也会希望房价能够有较高的水平。虽然地方政府并不是房屋的直接销售者,但这种推动也可以算作是一种来源于供给侧的价格上行推力。

二、看法和建议

除了从供需均衡角度解释房价过高外,许多外部因素也是导致房价过高的次要因素,例如土地制度的限制、媒体对炒房的鼓动和过度宣传等等。篇幅原因不再仔细展开。

为了让房价保持在一个相对合理的价格,我认为加强房地产市场的规范化建设、针对收入群体分布调整住房档次分布,是两个比较合理的建议。前者是房市治理的核心,为了稳定房价,可以结合政府的财政和货币政策进行调控,制定完善法律法规,但不能重蹈如之前"831大限"的覆辙:后者是对住房资源分配的一个改进,多建造经济适用房减轻低收入人群的住房压力,同时也要注意经济适用房价格的稳定。此外,媒体和政府也需要有正确的宣传导向,不过度把囤房、购房作为宣传的对象,从而让房市热潮逐渐平稳,逐步改善居民生活。■

2000字

【参考文献】

[1]徐高. 宏观经济学二十五讲:中国视角(21 世纪经济学系列教材)[J]. 经济理论与经济管理, 2019(10).

[2]于洋. 浅析中国房价问题[J]. 财经界(学术版), 2012(18 期):24-25.

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