

选题（20%）	说理（60%）	文笔（20%）	总分

作者：程勤

学号：1800013252

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

浅析中国“房价高”问题

有人曾笑谈，如果他买彩票中了五百万，就先把房贷还了，剩下的房贷再慢慢还。虽是笑话，却展现了当前中国城市房价偏高的现状：据国家统计局数据显示，全国商品住房在 2000-2019 年间平均销售价格上涨了约 377%，达到 9287 元每平米，其中北京市上涨了约 743%，达到 38433 元每平米，上海市上涨了约 890%，达到了 32926 元每平米。房价的快速增长，同时房价波动与宏观经济波动呈现高度相关性^[1]，使得房价成为中国宏观经济中的一个重要变量，弄清其背后的经济学道理也显得愈发重要。

中国房价高已是不争的事实，但中国房价过高的判断却需要我们更多的分析才能得出。房子作为土地资源的一种使用权，属于商品的范畴，要研究其价格的变动，自然离不开从供给和需求出发的经济学分析。从需求层面来讲，广大民众是商品房的需求主体，城市人民对商品房需求的增长推高了房价。一方面，城市化的推进使得城市人口数量增加，再加上家庭规模的小型化^[2]，即子女与父母分开居住的趋势，这些因素共同作用导致城市居民对住房的消费型需求持续增长；另一方面，房价的持续上涨使得民众形成了房价将会持续上涨的预期，对房子的投机型需求增加，过去二十年许多人从房地产投资中赚取高额利润，更加坚定了群众对房价上涨的预期，投机型需求在房子需求中占比增大。

一个巴掌拍不响，房子的供给方同样要为中国的高房价承担责任。区别于其它商品，房地产的供给方面既有一般的售卖者（即房地产开发商），也包括了土地资源的提供者（即政府），这是因为我国政治制度决定了土地资源的公有制，私人只能向政府购买土地的使用权。对开发商而言，他需要先从政府手中购买土地资源的使用权（支付土地出让金），在土地上开发建房后再售卖给消费者。开发商通常前期要垫付土地出让金、房屋建造成本等巨额成本，因而市场上开发商数量较少，竞争不够激烈，通常有一定的垄断力量，导致开发商为了利润的最大化有动机拉高房价、减少房屋供给。对于政府而言，分税制改革后地方政府财政收入减少，收取土地出让金是很多地方政府达到财政收支平衡的重要手段，即所谓的土地财政。然而土地财政却并非毫无副作用的良药，许多地方政府长期面临财政不平衡问题，过度依赖土地财政来维持收支平衡^[3]，土地资源像一台“印钞机”不断印钱来为地方财政兜底，带来的恶果就是地价和房价持续上涨。

中国的房价偏高看起来是经济和社会发展中出现的自然现象,实则是中国房地产市场失衡的体现,存在着很大的经济隐患。其中,投资型需求的过度增加和地方政府财政不平衡正是导致房地产市场失衡的根本原因,二者使市场的调节作用失效,房价难以恢复均衡水平。

二十多年来房价的增长形成了人们对于房价增长的预期,不少人购买房子不仅仅是为了满足消费需求,更有着从中获利的投机需求。当对房子的需求中的投机型需求占比较大时,就会出现房价越高、购买需求越大的现象,许多人甚至贷款买房,关于房子的需求随价格升高而下降,房屋需求失衡,最终出现房地产泡沫。但房价终究不能一直高速增长,如果处理不当,极有可能重蹈次贷危机的覆辙。

而地方政府财政不平衡也并非偶然现象,而是分税制实行后地方政府一方面收入不足、一方面又要维持财政支出进行地方建设的长期问题,地方政府财权与事权不匹配,只能通过土地财政维持平衡。此时土地的供给不是由市场决定,而且政府也不是依据市场而是依据财政需求来决定土地的价格,房地产市场自然难以达到均衡。

明白了中国房价高的经济学道理和市场失衡的关键所在,我们可以对中国房价高的难题提一些建议,关键就在于解决房地产市场的失衡,让市场力量充分发挥作用。第一,调整人们预期,减少房子的投机型需求。从需求端改变市场失衡,这正是政府坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位的合理之处,用可信的政府承诺调节群众预期,避免房地产泡沫。第二,征收房产税,用税收手段降低投机型需求。设计合理的对房产征税的制度,减少房产投资的回报率,同时保障不影响房产的正常消费需求。第三,完善地方政府财政收制结构,减少地方政府对土地财政的依赖。财政失衡不仅给政府带来危机,也会给经济体中许多市场带来冲击,政府实现了收支平衡才能保证让市场充分发挥资源配置作用,使中国经济平稳增长。

参考文献:

- [1]梅冬州,崔小勇,吴娱.房价变动、土地财政与中国经济波动[J].经济研究,2018,53(01):35-49.
- [2]陈彦斌,陈小亮.人口老龄化对中国城镇住房需求的影响[J].经济理论与经济管理,2013,(5):45-58.
- [3]宫汝凯.财政不平衡和房价上涨:中国的证据[J].金融研究,2015(04):66-81.

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