

选题（20%）	说理（60%）	文笔（20%）	总分

作者：詹子歆

学号：1600013360

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

## 中国大城市高房价成因

上海易居房地产研究院发布的《全国 35 个大中城市房价收入比排行榜》显示：剔除可售型的保障性住房后，2017 年，全国 35 个大中城市房价收入比均值为 10.2 倍，其中有 14 个城市房价收入比高于该均值。对比国际平均水平，全球主要城市的房价和收入比例是 4.6。在美国，普通居民一般认为可以供得起的住房价值是家庭收入 3-4 倍。其他主要发达国家的房价与收入比例略高，通常在 5-6 倍之间，仍然明显低于中国的房价与收入比例。因此，目前而言，我国大多数城市，尤其是一线城市及热门二线城市，住房价格远高于居民的收入水平，房价贵、买房难的问题亟待解决<sup>1</sup>。

高房价同时由供给和需求两方面要素导致。从需求侧看，2000 年到 2010 的十年间，农村人口随着城镇化进程推进不断地涌入城市，尤其是东部沿海城市。城市人口从 4.4 亿增加到了 6.6 亿。根据国家统计局的年报，2015 年底，中国的城镇人口为 7.7 亿，占全国总人口的 56.1%，而其中很大一部分又集中于东部沿海地区城市。增加的约 3 亿人大大增加了城市住房的需求量<sup>2</sup>。从供给侧来看，全国城市每年新增建设用地指标由国土资源部制定，并向各省分配。中国大多数城市缺的不是土地，而是能够用于开发的用地指标。土地资源稀缺是我国房地产价格持续上涨的直接原因。房地产市场的旺盛需求且开发日趋激烈，导致地价持续上涨，房价和地价两者之间互相促进，互推价格上涨。此外，决定房价高低的因素不仅由住房实际供给和实际需求决定，对住房价格看好的预期也会拉动房价。一些炒房团的大量投机和囤积行为，也在另一层面扭曲了供求关系。

住宅用地供给的匮乏除了源自于自上而下的城镇总体建设用地指标的限制，还有一个重要原因是土地财政模式导致的地方政府本身扩大供给的动力不足。地方政府以“经营土地”的方式经营城市，形成的路径依赖是通过低价出让工业用地和税收优惠等政策招商引资，而对住宅建设用地限制供应。考察历年的土地调控政策可知，土地调控政策主要侧重于规定中小户型用地比例和住宅土地开发期限，以及采取打击囤积土地等措施来加强对土地使用的管理，但是较少提及如何扩大住宅用地供应规模和住宅用地在总体用地所占比例。地方政府在把握住宅用地供应“闸门”上更加具有经济理性，根据房地产市场调节土地供应节奏<sup>3</sup>。对房地产商来说，经济适用房的利润被规定在很低的范围内，他们更愿意开发价高利大的中高

档商品房;对地方政府来说,土地征用收入是最重要的财政收入来源之一,经济适用房土地是划拨或者低价征用,政府无法从中获得土地收益,因此积极性不高。当前我国整个住房市场虽然总量充足,但适合中低收入者的住宅产品严重不足,住房产品的供给结构严重背离市场的需求结构,供给结构失衡,旺盛的需求带动房价持续上涨<sup>4</sup>。

宽松的货币政策是房价上涨的另一助推力。2005 年底中国的房屋贷款市场达 2270 亿美元,占到 GDP 的 10%,规模居亚洲之首。中国的房贷市场增长迅猛,由于贷款消费相当于使用了未来的资金,使得中国的房地产业当中涌入了过多的流动资金,结果就是在房地产市场上的货币变多了,相对而言价值量会变小。2008 年全球金融危机后,中国实施较为宽松的货币政策,虽然对刺激经济增长和保持经济稳定起到一定的明显作用,但带来的负面影响也不容忽视。中国近几年房价泡沫的快速膨胀与中国货币超发有紧密联系,货币超发不仅带来劳动力收入的上升,而且在住房刚需、投资需求甚至是投机热等综合因素作用下借助金融机构的高杠杆,促使房产价格的更大幅度的上涨。2009-2015 六年间,中国信贷平均增幅约为每年 20%,是中国 GDP 增幅的 3 倍多,而且这些信贷资金大多投向房地产领域,无疑推高了房价泡沫<sup>5</sup>。当货币政策宽松时,市场流动性并未适度流入居民非房产消费市场,而是大量流向了房地产市场并促使房价激增。房地产价格阶段性持续上升催生了大量的非理性投机需求,居民减少当期消费增加房地产投资,最终表现为房价上涨对居民消费产生挤出效应<sup>6</sup>。■

**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**

---

<sup>1</sup> 孟祥远.大城市住宅的高房价问题及其对策研究[J].现代城市,2018,13(01):26-29.

<sup>2</sup> 范财宝,李杰,尚振寰,孙成君.关于中国高房价的成因的探讨[J/OL].中国战略新兴产业:1-4, <https://doi.org/10.19474/j.cnki.10-1156/f.002655.2018-05-18>

<sup>3</sup> 李世美.我国房价调控有效性的经验分析与理论解释[J].太原理工大学学报(社会科学版),2017,35(04):87-91+96

<sup>4</sup> 马春华. 地方财政压力、土地财政、房价棘轮效应及其调控策略研究[D]. 浙江财经大学. 硕士学位论文. 2017

<sup>5</sup> 李世美, 曾昭志. 房地产调控的货币政策有效性研究[J]. 广东金融学院学报, 2012,27(06):66-78

<sup>6</sup> 张小宇,刘永富.货币政策的权衡:推高房价还是刺激消费[J].社会科学文摘,2019(08):50-52.