**新时代中国特色社会主义理论与实践课程论文**

**题目：**

**浅析经济建设中房地产行业的发展历史和未来趋势**

**序号：138**

**姓名：史鸿儒**

**学号：22235086**

**专业：数学**

**任课教师：皇甫鑫**

**上课时间：星期一1-4节**

**摘要：**（100-200字）

**关键词：**（3-5个）

以本课程相关内容撰写论文，推荐**习近平新时代中国特色社会主义这一主题**（建议具体细化，就其具体理论、具体实践或某个具体社会问题展开），遵守学术规范，杜绝抄袭。

**写作要求**

1.题目自拟。最好能有自己的观点。字数5000字左右，可多可少（不建议卷字数，不要有硬伤）。

2.文章组成部分：（可套用老师提供的格式，附录1）

封面：序号（名单首列）、论文题目、姓名、学号、任课教师

内容：摘要，关键词，正文，注释，参考文献（可有可无）。

格式要求：宋体，小四号字，1.5倍行距

3.电子版上传至学在浙大“作业”版，**文件名**：序号，论文题目，姓名，学号

提交时间：第8周上课前。

**注释规范**

注释使用**脚注（页下注）**，引用格式为：

（1）引用**著作**请依次注明作者，书名，出版社，版本，页码。

 茅海建：《天朝的崩溃——鸦片战争再研究》，三联书店，第XX页。

 《毛泽东文集》第1卷，人民出版社1993年版，第XX页。

（2）引用**期刊**文章请依次注明作者，文章名称，期刊名称，出版年份，期号。

 沙健孙：《五四运动及其意义》，《思想理论教育导刊》2009年第3期。

（3）引用**报刊**文章请依次注明作者，文章名称，刊物名称，出版日期，版次。

 习近平：《在庆祝中国共产党成立100周年大会上的讲话（2021年7月1日）》，《人民日报》2021年7月2日，第2版。

（4）引用**网络**资源请标注网页地址

 <https://www>......................

主题：新时代中国特色社会主义**经济**建设（皇甫鑫）

1. 引言：对新时代中国特色社会主义经济建设理论的综述，包括其基本原则和目标。并概述下文内容：房地产行业的兴起、三次狂奔、调控政策。

2.介绍房地产行业。

2.1兴起的原因。

2.2 三次狂奔。

3.新时代经济建设对房地产行业的调控

3.1新时代的调控政策：针对第三次狂奔。

3.2 房地产行业的未来

4. 探讨新时代中国特色社会主义经济建设在房地产行业的发展趋势，并提出有针对性的建议和对策。

1. 引言

党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央统揽国内外发展大势，把握我国经济发展的新特征新要求，大力推进社会主义经济建设，创造性地提出了关于中国经济发展的一系列重大理论观点，形成了习近平经济思想，进一步完善了中国特色社会主义经济理论与制度，为中国经济发展提供了根本遵循和制度保障。

中国特色社会主义经济理论是马克思主义政治经济学基本原理与中国经济建设实际相结合的产物。习近平经济思想是中国特色社会主义政治经济学的最新成果，是具有中国特色、中国风格、中国气派的21世纪马克思主义政治经济学，开辟了马克思主义政治经济学发展的新境界，为马克思主义政治经济学创新发展贡献了中国智慧，为引领中国经济向高质量发展阶段迈进提供了根本遵循。

一是关于加强党对经济工作的集中统一领导的理论。二是关于坚持以人民为中心的发展的理论。三是关于用新发展理念统领发展全局的理论。四是关于经济发展新常态的理论。五是关于推动经济高质量发展的理论。六是关于供给侧结构性改革的理论。七是关于构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局的理论。八是关于社会主义市场经济改革的理论。九是关于经济发展战略的理论。十是关于坚持正确工作策略和方法的理论。

改革开放以来，我们党一直根据实践的发展不断丰富和完善社会主义经济制度。党的十九届四中全会强调，必须坚持和完善公有制为主体、多种所有制经济共同发展，按劳分配为主体、多种分配方式并存，社会主义市场经济体制等社会主义基本经济制度。社会主义基本经济制度，既体现了社会主义制度优越性，又同我国社会主义初级阶段社会生产力水平发展相适应，是党和人民的伟大创造。中国特色社会主义基本经济制度，主要包括以下三个方面。

一是社会主义初级阶段的生产资料所有制。公有制为主体、多种所有制经济共同发展，是我国社会主义初级阶段的生产资料所有制，决定着我国基本经济制度的根本性质和发展方向。

二是社会主义初级阶段的收入分配制度。以按劳分配为主体、多种分配方式并存，是我国社会主义初级阶段的收入分配制度。

三是社会主义市场经济体制。市场经济体制，是指以市场为配置资源基本手段的一种经济体制。

中国特色社会主义基本经济制度的三个重要组成部分，相互联系、相互支持、相互促进。所有制是基本经济制度的基础，决定分配方式和经济运行方式。同时，合理有效的分配方式和经济运行方式有利于进一步完善所有制结构，更好地坚持“两个毫不动摇”，促进经济社会持续健康发展。将这三项经济制度纳入基本经济制度，是中国特色社会主义政治经济学的重大理论创新，是新时代我国构建更加有效管用、逻辑贯通、衔接匹配的经济制度体系的根本遵循。

本文将从三十年以来房地产行业的兴起与发展，分析新时代下，中国特色社会主义经济制度和理论是如何宏观调控房地产行业的政策，使得房地产行业既作为中国经济发展的支柱产业，又保证房地产行业的健康发展。既保证房地产行业的软着陆，又保证人民住有所居。最后，我们会依据现在的国际形势、国内形势和政策，探索房地产行业的未来。

1997年，亚洲经济危机笼罩在中华大地上，为了发展出口、刺激经济，中央选择构建投资、消费、出口的“三驾马车”作为中国经济体系的骨架。而三驾马车由谁来拉动呢？答案就是房地产。

从房地产行业的兴起到如今，房地产已经经过了“三次狂奔”，在每一次狂奔和下行的过程中，我们可以看到中央的经济调控政策以及新时代经济建设的理念所在。第一次狂奔是从2009年到2013年。第二次狂奔是2014年到2019年。第三次狂奔，是2020年中旬到2021年中旬。然而，高房价已经成为压在生育率上的一座大山，仅凭房产税的政策难以将其移去，租赁住房新政策或许是破局的关键。

二、房地产行业的兴起与“三次狂奔”

（一）房地产行业的兴起

我国房地产式的架构是土地财政+商品房预售+信贷体系。

**房地产这套模式的运作核心，就是将居民未来几十年的收入提前预支获得天量资金，转换成财政收入，进行基建、招商引资和社会民生工作，**这是我国这二十年多来飞速发展的核心原因。**这个模式实际上是将地方政府发展过程中的部分债务转移到了居民层面，整个模式都是靠债务拉动，这就是后来房地产成为困局的核心原因。**

1998年7月3日，中央发布《关于进一步深化城镇住房制度改革，加快住房建设的通知》，开启了著名的“98房改”。以“取消福利分房，实现居民住宅货币化、私有化”为核心的住房制度改革启动，住宅商品化拉开序幕。同年，住房贷款政策频频推出，鼓励民众贷款买房。房地产行业在中国如同蹒跚学步的婴儿，开始学会了走路。但房地产只是三驾马车之一，想让中国走出亚洲经济危机的困扰，还缺少两个发动机。

1999年6月16日，原国家计划发展委员会和教育部联合发出紧急通知，决定1999年中国高等教育在年初扩招23万人的基础上，再扩大招生33.7万人，这样普通高等院校招生总人数达到153万。从这一年开始，大学扩招成为了我国拉动经济的措施之一。大量年轻人进入城市，带动大学周边的消费。大学扩招提高劳动力的整体素质，让城市可以吸引优质产业进驻。产业进驻提供丰富就业岗位。年轻人在城市工作获得收入后，扎根买房。房地产模式开始和人口红利形成闭环，人口红利和土地红利开始集中释放，中国经济的三驾马车已经完成其二。

2001年，三驾马车的最后一块拼图完成了。2001年12月11日，经历过重重谈判后，中国正式加入世界贸易组织。人口红利得到进一步释放，优质的劳动力和完整的工业链条，让中国成为了“世界工厂”，不知不觉中深植于世界贸易体系之中。中国通过“做生意”消化内部产能、逐步成为各国难以割舍的贸易伙伴。对外贸易的飞速发展造就了一个又一个财富神话，继续推动以房地产为核心的经济体系不断循环。

至此，中国经济的三驾马车搭建完成。中国的经济列车终于出发，创造了持续二十多年的经济奇迹。从上世纪末，家门口豺狼虎豹环伺、家里面财政枯竭的困境，顶着巨大压力发展到如今的世界第二大经济体。这二十多年来，我们从隐忍到扬眉吐气，背后是我国经济实力、综合国力和国际地位的迅速攀升，是中国人民万众一心，艰苦奋斗谱写的神话，让中华民族在世界民族之林站的更稳、站得更高。我们常说，祖国在二十多年里走完了西方两百年的历程，而这二十多年波澜壮阔的画卷背后，有房地产模式不可否认的功劳。房地产模式是当年的版本答案，它让我国在二十多年里获得了天量资金进行发展，让国家实力迅速强大起来。

然而，房地产行业的发展并不安稳，它受益于货币政策一路狂奔，又在新的调控政策中逐渐降温，这样的狂奔，它已经历了三次。

（二）第一次狂奔

第一次狂奔是从2009年到2013年。

2008年9月15日，经济危机爆发。在全球金融风暴下，我国经济受到了相当大的冲击，尤其是外向型经济的发展受到了很大的影响。从第三季度起，我国经济增长率出现了加速下滑的局面。第四季度，全球经济显著下滑，正如总理在政府工作报告中所说的，“这场危机来势之猛、扩散之快、影响之深，百年罕见”，中国经济增速从年初的两位数下降到仅有5%，信心严重受损，预期普遍悲观。

蔓延全球的经济危机发生前两周，杭州万科嗅到了危险的气息，开始对四个楼盘进行降价促销，最高降幅有40%。其他的房地产企业虽然对万科的带头降价感到业绩压力，但仍对楼市有较好预期，跟风降价的楼盘并不算多。但随着经济危机蔓延，沿海城市居民失业率上升、收入下降，购房者逐渐减少，房企降价行为蔓延开来。但是降价并没有改善情况，买涨不买跌是楼市的常态。持续的降价让市场进入了恶性循环。出口下降、企业裁员、房市低迷，如果不采取措施，中国经济就会有硬着陆的风险。

2008年11月5日，中央发布了进一步扩大内需、促进经济平稳较快增长的“国十条”，从投资、消费、信贷三大层面进行直接的扩大内需动作。对于房地产行业影响最大的一条是，取消对商业银行的信贷规模限制。

“国十条”发布之后，地方政府通过城投公司投资基建项目提供就业，给刚经历下岗潮的农民工们提供岗位和报酬，从而扩大需求、消化过剩产能。同时被减负的企业在更宽松的信贷支持下扩大投资、提供就业，进一步提高居民收入。再加上当时宽松的信贷环境，银行降低了办卡的门槛，提供了大量的消费贷促进消费。2008年9月-12月，央行连续五次降息，累计降息2.16%。即使是在2020年新冠疫情冲击最严重的时候，央行也只是降息了0.3%，可见当年货币政策的宽松。

国十条和国际贸易的双循环让群众手里有了积蓄。当时股市行情极差，群众对于股市已经没有了信心。恰巧在10月，国家发布了楼市救市政策，同时地方政府可视需求制定特殊政策。比如杭州发布了救市24条，规定购买100万以上房产的客户可直接落户，一下子引爆了杭州楼市。

那些本来没买房的民众，看到房价暴涨，也争先恐后地加入了购房大军，这个现象叫做“恐慌性置业”。于是，那些本来连20%首付都付不起的群众，也通过消费贷等各种金融工具凑足首付，进入楼市。在宽松的货币政策下，还有人利用汇率，通过正规渠道获取大量境外资金兑换成人民币，在北京上海等地坐庄炒房。房地产行业的第一次狂奔，开始了。

在楼市火热、GDP增速重回两位数的环境下，2010年1月10日，中央发布了“国十一条”，将限购作为楼市调控政策。2010年4月12日，“新国十条”发布，调控加码。从2010年10月开始，央行4次加息，首套房利率逐渐攀升至7.05%。一连串的调控给狂奔的楼市踩下刹车。各地楼市进入冰点。2013年，“新国五条”发布，楼市调控依然不放松。第一次狂奔在调控政策下落幕。

现在我们回过头看“国十条”，会发现它是一个无奈的选择。在经济即将硬着陆的时候果断选择刺激，需要莫大的勇气。“国十条”有效拉动了中国经济的复苏，这是它值得肯定的一面。只可惜这个政策没有对应的成熟的监管体系。没有足够强的监管体系去引导，大量资金、贷款不可避免地大量流入楼市，造成了中国楼市的第一次狂奔。

（三）第二次狂奔

第二次狂奔是2014年到2019年。

由于第一次狂奔中，房企逐利，疯狂拿地扩张，房地产的库存不知不觉中慢慢攀升，供需关系悄然转变。资本的撤出让还处于疯狂扩张的房企面临资金链紧张甚至断裂的风险。同一时间，2014年全国商品住宅库存达到历史峰值55.6亿㎡，供远大于求的情况下，市场哀鸿遍野。

既然是供需失衡带来的问题，那么解决方法就是提高需求。从2014年6月开始三个月内，连续有30个城市取消限购。2014年9月30日，央行、银监会下发《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》。其中最大的亮点是“房贷结清后再购房可算首套”。自2011年以来的限贷政策开始松动，央行连续降息、房贷利率持续下降，从政策端和货币端给房地产松绑，试图让房地产回暖。

和第一次狂奔不同的是，这一次政策和货币的松绑失效了。一是因为楼市持续地降价打破了“房价永远涨”的共识，群众即便有了钱也不去买房，反而把钱投进了股市；二是因为楼盘库存主要都集中在三四五线，一、二线城市的松绑并不能对整体库存的消化起到明显作用。既然松绑失效，那就只能直接促进需求端的上涨，这个新举措叫，棚改货币化。

棚改即棚户区改造。简单的说就是通过对旧房、危房的拆迁改造，让广大低收入居民从环境脏乱差，房屋质量低且危险的居住环境中搬出来，住进整洁、安全的住所中。棚改分为实物安置和货币安置，拆迁户可以选择回迁房或者货币补偿，当时回迁房的质量要远逊于商品房，而货币补偿足够购买新的商品房，所以绝大部分家庭会选择货币安置。

2015年12月中央经济工作会议，2016年的经济发展工作关键点是去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板五大任务。2016年2月2日，央行下调首套房首付比例最低至20%，助力房地产“去库存”。在此期间，货币化安置政策大力推进，货币化安置比例从2014年的9%上升到2016年的48.5%。二线城市的居民在拆迁后率先冲进楼市，合肥、厦门、南京、苏州以翻倍的涨幅领跑全国楼市，轰轰烈烈的“第二次狂奔”蔓延到全国。

2016年9月30日，全国一、二线共19个城市发布调控政策， “五限”正式来到人们面前，限购、限贷、限售、限价、限签。限售就是从购房之日起规定期限内不许上市买卖，是最直接的打击炒房客的政策，直接将炒房客的资金回收周期拉长，资金成本上升。限价就是在商品房房价、土地最高拍卖价格两方面设定上限，直接限定住房价和地价。

一、二线城市的集中调控，让三、四线城市成为了楼市狂奔的主力。2016年，嘉善县，这个不超过半小时车程的小县城，房价翻了几倍，原因是上海限购政策的发布。从嘉善南站到上海虹桥站只需要25分钟，当时虹桥周边房价5万，嘉善才六千，将近9倍的房价差，让大批在上海工作的年轻人来到嘉善买房。敏锐的投资客们立刻察觉到商机，纷纷涌入嘉善购房，让嘉善的均价从5000元每平米一路飞涨。嘉善出台限购政策，自2017年3月14、15日分别限制外地居民至多购买一套全县范围内的新房和二手房。后知后觉的嘉善本地居民搜罗了自己一辈子的积蓄，争先恐后地冲进嘉善楼市，在2017年，嘉善县的均价来到15000元/㎡。2017年嘉善县在岗职工年平均工资为60091元，庞大的从上海外溢的人口预期让嘉善居民承受了他们这个收入承受不起的房价。

在2018年初的政府工作报告中，已经没有了“提高货币化安置比例”的表述，全国各地纷纷开始收紧货币化安置动作。失去了棚改提供的购买力，许多楼盘项目经历了惨淡的开盘。9月月底，郁亮带着万科集团高管召开秋季例会，这场例会的主题只有三个字：“活下去！”2018年第四季度，全国部分二线城市、大部分三四五线城市市场急速下行。这场由货币化安置引发的第二次狂奔终于走向尾声。

回顾这一系列政策，棚改是非常重要的民生工作，让数以亿计的群众提高了居住水平。房地产去库存是为了保证经济稳定、防范金融风险势在必行的政策。但在这一系列政策执行的过程中，房价的泡沫让社会思想开始发生异化。房企追求规模和利润提高杠杆，群众被高房价倒逼，购房门槛越来越高。

（四）第三次狂奔

第三次狂奔，是2020年中旬到2021年中旬。

在介绍第三次狂奔之前，我们首先要介绍高周转模式。高周转的本质，就是让钱快速奔跑起来，将资金的使用效率放大到极致。那么这个逻辑在现实中落地需要做到哪些事情呢？首先要做到的就是开盘时间的提速，将开盘时间提的越前，现金流开始上升的时间也就越早，能够越早进入资金自给自足的状态，更早偿还贷款、降低资金成本；第二是销售速度，销售的速度越快，现金流上升的斜率就越陡；开盘时间提速和销售速度又对另一个领域提出了要求：建设速度。

这也就是为什么，高周转必然导致房屋质量的下降，从施工工序上来说，未达到施工要求就赶着进行下一道工序的施工，施工质量必然受影响。和房企房屋质量下降同时成为严重问题的，是房企逐渐增长的负债率。房地产行业是资金密集型产业，企业往往有着高负债率，如此高的负债率必然伴随着巨大的风险，但是在高周转模式下，只要现金流不断，这个游戏就可以一直玩下去。房企的高债务逐渐成为中国经济的恶性肿瘤。

2017年10月，十九大报告提出的“三大攻坚战”之首就是防范重大风险。自2018年开始，中央筹建一系列政策解决房地产问题，逐步加大房企融资限制，准备对房企釜底抽薪。可就在2019年底发生了新冠疫情。我国不得不采取相对宽松的货币政策扶持微小企业发展，可这些钱却被一些人用来炒房，引发了房地产的第三次狂奔。

2020年，新冠疫情袭来。为了保障经济发展，我国重新开启了较为宽松的货币政策。三次降准，提供1.75万亿元的长期流动资金。同时开启了普惠小微企业信用贷款支持计划，支持复工复产，也就是经营贷。

那么，如何利用经营贷炒房呢？首先，这些人用自己名下的营业执照和已结清贷款的房产抵押给银行，用贷款全款购买学区房，房产证办下来之后再将这套学区房拿去抵押，如此反复。通过大规模“融资”和买入，这些人已经完成了“坐庄”，下一步就是拉升了。他们将自己买入的学区房价格抬高，拉动了学区房小区业主的预期，促成了学区房价格的上涨，而后这波势头蔓延到核心区房源，最后蔓延到全城，也就开启了这场从一、二线城市开展的第三次狂奔。

2018年12月24日，全国住房和城乡建设工作会议在北京召开。会议表示：2019年要坚持“房住不炒”的定位，着力建立和完善房地产市场平稳健康发展的长效机制。

2020年8月，住建部为进一步落实房地产长效机制，推出了三道红线制度。这三道红线分别为：（1）剔除预收账款的资产负债率不得大于70%；（2）净负债率不得大于100%；（3）现金短债比不得小于1倍。三道红线将负债的危险程度进行了量化，为三大攻坚战之首的“防范重大风险”提供了最直观的工具。

高周转模式下，只要现金流能够一直维持，企业就能一直运转。但是三道红线让红档房企无法通过新增贷款来还之前的贷款。唯一的融资路径就是回款，快速卖房来获得现金偿还债务。所以我们看到了恒大陷入流动性危机之后开始打骨折降价卖房，直接让多个城市发布了“限跌令”。2021年，银行开始对资金监管严格把控。恒大等房企只能面临一个选择，将项目打包，对外销售资产获得现金以度过难关。

那么，经营贷炒房的问题是如何解决的呢？2020年12月31日，央行、银保监会为各大银行发放房地产贷款规模及占比设置了“两道红线”。一方面，银行开始将有限的房贷额度调整到新房市场，二手房市场几乎停贷。另一方面，各地区开始严查经营贷违规流入楼市的问题，凡是证据确凿的，统统立刻将本息还上。从这两方面对经营贷炒房堵死。

从以上的组合拳政策我们能看到的是，这一轮调控和前两次狂奔有明显的区别，这一轮调控围绕着金融展开，十分强调去杠杆和现金的重要性，这也是新时代中国特色主义经济建设的理念所在。“三道红线”拟定了一个大框架，要求房企必须降负债。“两道红线”限定了房地产贷款即开发贷等各种房企融资，直接限制了房企开发贷的规模。预售资金监管在这个时候也很严格，“限跌令”也不让你降价快速回款。

也只有痛彻心扉的教训，才能让习惯了高周转的房企深刻反思：依赖负债的现金流模式已经玩不通了。手握充足现金才能有长远的发展，要有现金，就必须有利润，就不能拿贵地。所以在一系列政策的引导下，一个平稳的、能保证利润的土地市场的重要性不言而喻。

1. 中国房地产行业的未来。

二十多年里，房地产行业在经济、技术、思想文化三方面形成了**三大症结**：（1）.居民负债高，消费这驾马车的潜力被榨干;（2）资金脱实向虚与社会思潮转变，产业升级困难;（3）.婚育成本高昂，年轻人生育意愿低；贫富差距迅速扩大，经网络传播后加速社会思潮的转变，进一步压抑生育意愿。这三大症结相互影响，构成了一个逻辑闭环。

自加入WTO以来，我国的实体经济集中在劳动密集型的低端制造业，利润低，居民收入提升慢，消费动力有限。居民的内需不足以消化庞大的产能，好在乘着全球化的东风，通过外贸消化了大量产能，但我国产品对外销售的主要途径是快速打开市场的“薄利多销”，形成了“内需不足，外需充沛”、利润一直无法提升的死结。另一方面，房价的上涨带动了居民负债的快速提升，负债提的快收入却不涨，造就了两个结果，一来是消费的空间进一步被压缩，二来生育率下降。同时，房价的暴涨快速拉开了贫富差距。贫富分化伴随着互联网的快速发展冲击着每一个人的神经，“勤劳致富”的传统观念受到冲击，加速了社会思潮的转变。“仇富”和“躺平”进一步降低生育率。消费主义教化出“主动拜金”的人群，以房价为主的快速提升的生活成本则让许多人被动“拜金”，整个社会都在“向钱看”。**人才流向高收入的金融互联网房地产，在这种社会背景下，还能静下心来钻研技术研发的人员少之又少，技术突破困难，产业升级的内部困境也就形成了。**随着城市化的发展和平均收入的提高，劳动力成本上升，实体企业对于生产要素的重心从劳动力转向资本，通过机器的普及代替劳动力降低成本。但房价上涨让资本看到了更容易牟利的选择，实体产业的资本开始脱实向虚，资金疯狂涌入房地产，房价进一步上涨，提升居民负债，消费进一步萎缩，实体越来越难，三大症结形成闭环。

**由于国外疫情和战争的影响外贸订单下滑、国内由于疫情的影响多地实体产业停摆。正如2021年底中央经济工作会议提出的，经济发展面临“需求收缩”、“供给冲击”“预期转弱”的三重压力。**

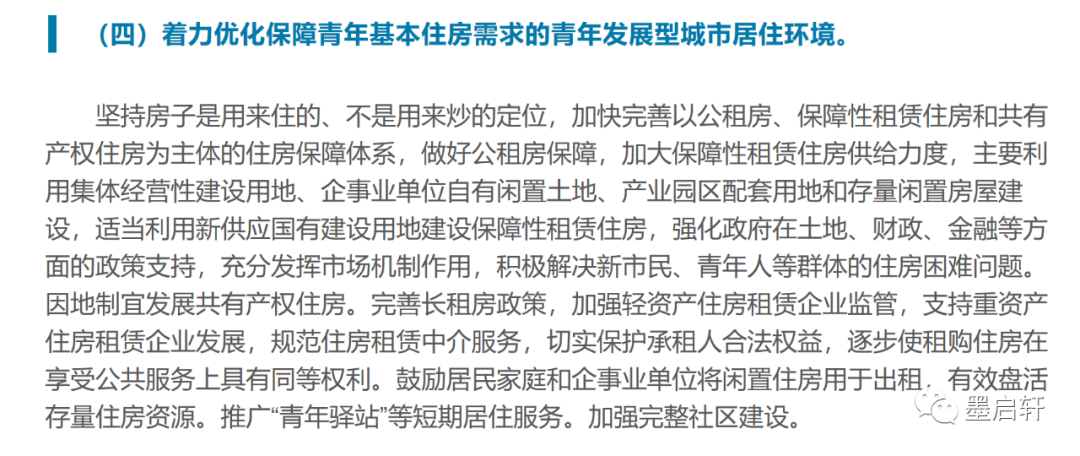
今年多个城市开始放开限购，降低首付甚至重启棚改货币化，取消限购、降首付、降利率这些政策起不到任何作用。为什么？因为这些政策没有办法直接产生需求。

**需求包含两方面内容，一是购买的意愿，二是购买的能力，也就是有没有足够的钱。第一次狂奔时，房价还很低，大家有购房意愿也有钱；第二次狂奔时，棚改货币化让部分群众有了钱并且被动有了购房意愿加入购房大军。第三次狂奔，炒房客通过经营贷获得了充足的购买力，再加上他们本身就具有的炒房意愿，成为了楼市的第一批需求。他们拉动房价上涨后，刺激出了无房者的购房意愿，让还有购买力的无房者通过各种手段进入楼市成为经营贷炒房客的接盘侠。**

**今年为什么不具备房产税出台的条件？今年预期转弱、三大症结同时暴露。在这样的环境下如果出台房产税，低预期的多房者会因为房产税这个即将到来的成本选择卖房，像刚才说的一样把相对劣质的资产出清，出现楼市抛售潮，将会进一步加剧预期的下降，极有可能引发楼市恐慌抛售和踩踏，楼市泡沫破裂的风险将加大**。

只靠房产税一个政策当然解决不了问题，房价的远期控制需要几个政策通力合作。比如租赁住房。**但是，世界上确实有一个发达国家，他的租房人口占总人口的55%。政府对租房市场提供了非常健全的法律保护。租金在15个月内不得上涨，3年内不得上涨超过50%。超出规定者不仅会被罚款，还会被监禁，严重者甚至最高判处10年监禁。在法律保护和大量租房补贴的支持下，群众的生活成本大大降低，乐于租房乐于消费。这个国家的生育率从2006年起逐步回升。这个国家，就是德国。**

4月6日，中央宣传部等17个部门联合印发《关于开展青年发展型城市建设试点的意见》，意见要求直辖市、计划单列市、副省级城市和地级市均为试点城市，要加快保障型租赁住房的供应。意见出台后，广东、江西等多省市迅速响应，相比过去的供应规模提高了好几倍。



自孩童时期，我们接受的教育，一直是努力学习，报效祖国。我相信没有哪一位师长会在孩子小的时候教育他：你不努力学习，以后买不起房。安居乐业在这个时代似乎发生了本末倒置，安居是基础，乐业是目的。可是现在，拼命工作的目标却是为了一套房。**房地产改革的核心方向就是四个字：青年友好。年轻人是国家的未来和希望，控住房价、提高收入，让年轻人有希望，国家才会有希望。**政策的推进不会一帆风顺，更不会一蹴而就，相信时间会让我们看到，房价不再成为桎梏，每个年轻人都安居乐业，充满朝气，努力实现人生价值的社会。这个系列就用他的那句话作为结尾吧。世界是你们的，也是我们的，但归根结底，还是你们的。

四、结论

房地产作为支柱行业的重要性。

房地产行业的下游，有施工、建材、装修、水电、五金、家电等实体产业，如此长的产业链关系到数以亿计的群众就业。如果房地产健康发展，是能够带动实体经济发展、促进就业和消费的，这是将房地产作为支柱产业发展的初衷。当年高库存环境下的房地产持续降价、资本的撤离导致资金链紧张，下游产业链迟迟不能得到工程款的支付，这些实体企业没有钱，自然也没法给他们的下游企业付款，下游也没法给下游的下游付款。这样传导下去，整个经济体系将面临失业潮、消费断崖下降和系统性风险。**同时，房企为了开发融资，将土地抵押给银行做开发贷，如果楼市形势持续恶化，房企断供，会引发金融风险。**

**如果用一句话概括过去二十多年来的中国经济，那就是“以房贷获取居民未来三十年的储蓄作为启动资金，以房地产-土地财政-基建的循环为基础的投资这驾马车作为核心驱动，迅速做大经济总量”。重投资、重基建的经济模式和户籍改革飞速推进城市化，形成大城市和城市群进一步吸纳人口,创造了巨大的增量市场，让我国来到了世界第二大经济体的位置。同时，从GDP增速的走势和房价涨幅的同步可以看出，基建和房地产的循环在前三次经济面临下行压力时确实有效带动了经济复苏。**

**参考文献**