

宏观调控对房地产价格的影响分析

尹真真

德州市行政审批服务局, 中国·山东 德州 253000

【摘要】随着我国经济的发展和人民生活水平的提高,以及城市化的进程加快,房地产业在国民经济中的地位越来越重要。房地产业是一个典型的资本密集型产业,对技术的要求比较高,需要大量的劳动力,这也导致了房价的上涨。本文主要研究宏观调控对房地产价格的影响分析。

【关键词】宏观调控; 房地产价格; 影响分析

Analysis of the Impact of Macro-Control on Real Estate Prices

Yin Zhenzhen

Dezhou administrative examination and approval service bureau, Dezhou 253000, Shandong Province, China

[Abstract] With the development of China's economy and the improvement of people's living standards, as well as the acceleration of urbanization, the status of the real estate industry in the national economy is becoming more and more important. This paper mainly studies the impact of macro-control on real estate prices.

[Key words] macro-control; Real estate price; impact analysis

引言

作为资金的支柱性行业的房地产业,它是以土地和建筑物为载体的生产经营活动,其本身的价值就是由货币表现的;它的价格变化受供求关系的影响很大,供求的不平衡会直接影响到商品价格的变动;而对于需求的波动也会有很强的带动作用。在宏观调控的过程中,要充分考虑到这些因素,采取相应的措施来应对,使市场达到平稳的状态。

1 研究综述

1.1 研究背景

自改革开放以来,我国经济飞速发展,人民生活水平不断提高,人们对住房的要求也越来越高,对房子的需求量也在增加。房地产业的蓬勃发展和快速增长,使房地产市场的供求关系发生变化,从而影响着整个国民经济的运行和居民的消费结构^[1]。房价的上涨不仅会使开发商的利润减少,还会使消费者的利益受损,甚至会引起社会动荡。

随着城市化进程的加快和城镇化的加速推进,房地产行业的高速发展中,大量问题也开始显现出来。国家统计局发布的《关于印发完善促进楼市稳定健康发展若干意见的通知》(国发[2007]38号)中明确指出:“要加强对房地产开发企业的管理”。

1.2 研究的意义与目的

宏观调控是我国经济稳定发展的重要措施,也是社会进步的主要标志。在房地产业的政策法规中,对房地产市场的调控一直都是重点,政府对其的干预也越来越多。从2016年开始,国家出台了一系列的宏观调控的法律和实施细则,从土地供应、税收、银行贷款等方面进行了调整^[2]。在房地产的开发过程中,宏观调控的作用体现在以下几个层面:首先,通过对房地产的价格变化情况的分析和预测,制定出合理的货币量,促进国民经济的健康持续的增长;其次,根据不同地区的实际状况,运用各种手段,调节商品房的供给结构,使之符合消费者的消费需求使房价保持在一个较低的水平;最后,加强对住房的管理与控制,防止出现“烂尾楼”现象,避免浪费资源^[3]。本文的研究目的在于:结合当前宏观调控的理论成果,分析宏观的经济形势,把握好微观的经济运行规律,为进一步的研究提供一定的参考价值。

2 宏观调控理论综述

2.1 宏观调控

在经济全球化的今天中国的房地产行业发展迅速,房地产市场的需求不断扩大,但由于我国的国情和政策的影响下,房价持续上涨,导致了人们的购买力下降,对整个国民经济都造成了一定的负面影响和影响。宏观调控是指政府通过制定相关的法律法规,运用货币的方式对房地产的开发建设进行指导,使其达到稳定的状态;而微观调控是指政府部门利用自身的组织结构,采取一系列的手段对房地产的价格实施控制,以实现社会资源的优化配置^[3]。

宏观调控的主要目的是为了调节供应与需的关系、促进产业的升级换代,从而使消费者的购房行为得到抑制,最终带动GDP的增长;而宏观调控的目标则在于调整总供给,让供求平衡,让市场经济发挥出更大的作用;最后,宏观调控的方法也体现在很多方面,例如:限控房贷,限制商品住房的投资规模,降低首付比例等。

2.2 宏观调控的方法

(1)经济手段 宏观调控是运用货币政策和其他措施来调节房地产市场的方法。(2)行政管理 在市场经济条件下,政府对房地产行业的发展进行干预,通过制定相关法律法规,对房地产企业的行为加以规范,使其健康有序的运行下去。主要有:第一,建立健全房产税体系,使之公平合理;第二,完善土地制度,促进房价的稳定;第三,加强监督,防止腐败现象的出现;第四,实行限购令,控制商品房的投资额度,抑制投机性炒房的产生和炒高房屋的需求量。第五:加大对开发商的监管力度,避免泡沫破裂。第六个方面是提高人民的消费能力,增加居民的购买力。

2.3 宏观调控影响房地产价格的因素

(1)经济发展水平 经济发展水平一个国家的经济增长情况是由其国内生产总值决定的。

(2)政府的政策 在一定程度上,房地产业的快速成长,会对国民经济产生很大的影响作用,因此,需要加强宏观调控,以促进我国的产业结构的调整和升级,使其更加合理化。在房地产市场中,政府制定的相关法律法规,宏观调控的手段等,

都是为了维护市场经济秩序的稳定和社会的公平竞争。

(3) 居民收入的高低 居民收入的高低也会影响商品房价格的变化幅度。当人们的生活质量得到提高,对住房的要求就越高,他们对于房子的需求量就越大,而这两者之间的关系是相辅相成的:如果房价的提升导致了购买者的心理预期,那么消费的欲望就会增加,从而刺激了供给,使房价的上涨;反之,则下降。所以说,居民收入的不同也能影响到价格的波动大小。

3 房地产价格的现状分析

3.1 房地产价格的现状

房地产行业是一个涉及面广、综合性很强的产业链,它是关系国计民生的重要领域,在我国经济发展中的作用不容小觑。随着城市化的不断推进,房地产业的快速成长,房价的持续上涨,已经成为了人们关注的焦点。尽管国家已经从各个方面进行调控和打压泡沫经济,但是趋于各种因素,导致了房地产价格始终居高不下,即使在政策的影响下,有小幅度的降低,仍然有反弹上升的趋势,房地产价格溢价会引发其他的连锁涨价效应,最终影响的是人民群众的根本利益。目前,中国房地产市场的现状主要表现在以下几个方面:一是土地供应量不足供求矛盾严重;二是房价居高不下,投资增幅远大于消费增幅;三是住房空置率过高,库存高企;四是居民可支配收入远远低于同等水平,供需不平衡,资源配置不合理。

3.2 房地产价格结构分析

根据不同的划分标准,房地产价格的结构可以分为三种:一是以土地价值计算的价格为基础的房地产价格,二是以房屋的市场交易为前提的房地产价格,三是以商品的交换作为条件的房地产价格。按房产的位置分类,可划分为:地段型、区域型、高档型和配套型。按照建筑面积的大小来分,可划分为:楼层住宅和别墅。其中最主要的是层高较高的普通高层住宅,它是我国的中低档的房子类型,所以在经济发达的地区建造的比较多。

4 宏观调控对房地产价格的正确调控策略

4.1 宏观经济

经济的发展离不开宏观调控的支持和配合,宏观调控是通过国家的经济政策的调整和控制,使之与国民经济的整体运行相适应,从而促进我国的社会稳定。在市场经济条件下,房地产市场的供求关系决定了房价的高低水平,供大于求时,房价会下降,反之则会上升。

政府对房地产的开发投资进行严格的监控和管理,防止开发商盲目追求利益的最大化而过度投机,以达到抑制泡沫经济的目的;对土地的供应实行合理的调控措施,使之符合人民的住房需求,以满足广大群众的实际需要。

4.2 价格

价格是商品经济的重要指标,是衡量居民收入的主要标准。价格上涨会导致成本的提高和利润的减少;同时,价格下降还会使消费者的购买欲望降低,从而抑制需求,使市场出现过度的饱和状态。因此,要保持房地产的健康发展,必须从宏观的角度来控制房价的上升趋势。首先,政府应该加强对土地的管理和开发,防止房地产开发商为了利益而盲目建设。其次,完善相关的法律法规,建立健全的房地产评估体系,为房地产行业的有序竞争提供保障,促进我国的城市化进程。最后,要加快城市的基础设施建设,改善交通、通讯等基础的设施条件,为人民群众的生活水平的提升创造良好的环境氛围。

4.3 房地产成本

成本是商品房价格的基础和主要因素,也是影响房地产价格的重要原因之一。在我国,土地成本和房价一直居高不下,而房地产开发企业的利润又被压低,导致了开发商的投资热情不高,从而造成了房产行业的泡沫现象。因此,政府要加强对房地产市场的宏观调控,制定合理的税收制度,降低房屋建设成本,提高住房的质量水平,增加居民收入,促进社会经

济的发展;同时,要完善相关的法律法规,使其更加的健全、规范,使房地产业的健康有序的运行;另外,还要建立有效的监管机制,防止出现投机者的哄抬价格,打击恶意炒房的行为等,通过这些措施来抑制炒房的冲动需求,减少购房者的压力,并稳定其情绪,最终达到调节消费者的购买力,实现供需平衡的目的。

(1) 建立完善的房地产市场机制,加强政府对房地产的监管。在市场经济条件下,房价的高低是由供求关系决定的价格是否合理,供求关系的变化会直接影响到房地产的价格波动。所以,要加快建设相关的法律法规,规范房地产的开发行为,防止出现哄抬房价的现象发生,同时也要加大对开发商的监督力度,避免恶意炒房的事件发生。

(2) 增加土地储备,稳定物价,抑制投机需求国家应该通过积极的财政政策,扩大内需,使人们的收入增长,从而减少投资性支出,使居民的购买力得到提升,消费能力也会随之增强,最终达到平衡的状态;还可以采取税收的方式来调节房产的供应量,以保证社会的和谐与安定。

4.4 完善房地产市场宏观调控体系

目前,我国房地产市场宏观调控的主要问题是政策的制定和实施的的不科学,政府在调控过程中存在的一些缺陷,如对土地的过度开发,对房价的控制不到位等。因此,要加强对房地产市场的宏观调控,完善房地产市场的宏观调控体系。

(1) 完善相关法律法规,建立健全的监管体制在市场经济的条件下,国家应该加快立法的步伐来规范房地产行业的发展与行为,使其健康有序的进行下去。

(2) 完善法律法规。我国的经济市场的发展离不开政府的支持和干预,所以在政策的制定上,要从实际出发,结合国家的具体情况,对症下药,才能使房地产行业的健康稳定的发展下去。支持房屋价格的深化改革政策,充分发挥政府主导的作用,从基本需求出发,全面响应党的决策和号召,保障人民群众的根本权益,优化土地利用,国务院在2004年颁发的,关于深入开展土地市场治理整顿严格土地管理的紧急通知,中重点强调了土地利用总体修改的内容,我国现阶段针对土地管理进行的宏观调控已经成为了独有的特色,借助土地政策为宏观经济调控助力,相关的法律法规已经逐步成形,并且在深化推行中发挥出了重要的作用。

(3) 建立健全的土地制度。目前,中国房价过高,是由于很多人的投机心理,炒房的人多了,造成了房地产泡沫,这也是导致房价过快的原因之一。因此,要加快建设房产的相关体系,为房地产的开发和流通提供一个良好的环境。同时,还要加强监管,防止一些不法分子利用这些漏洞进行违法犯罪活动,为消费者的权益得到保障。还可以通过税收的方式来调节住房的供给量,以达到增加需求的目的;还应该加大对商品的供应量提高供求平衡,促进市场经济的平稳运行。

(4) 调整税率结构,抑制投资性购租的出现。根据当前的物价水平,适当地降低企业的营业税的起征点,减少购租的税负,以此来控制总的成本从而使总的交易费用下降。

结论

本文从宏观调控的角度出发,通过对宏观调控的分析与研究,从而得出政策的导向与调整的方向等。从理论上,政府应该加强监管,完善法律法规,加大执法力度,规范开发商的开发行为,抑制投机性购房,防止炒房现象的产生等。

参考文献

- [1] 蓝天. 经济政策不确定性、金融周期与房地产价格——基于TVP-SV-VAR模型的分析[J]. 区域金融研究, 2022 (02): 19-27.
- [2] 马明霄. 基于系统动力学的宏观调控政策对房地产价格影响研究[D]. 云南财经大学, 2020.