

申论热点：供给需求原理与房价调控问题-公务员考试 PDF 转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/242/2021_2022__E7_94_B3_E8_AE_BA_E7_83_AD_E7_c26_242397.htm

一、房价调控背后的两条基本主线：供给与需求，市场机制与政府调控 针对房价问题，我们在申论答题过程中要始终把握这两条主线增加有效供给，抑制过旺需求，把市场机制和政府调控结合起来。对于房价过高和持续上涨的现实，我们可以找到多种原因，尽管这些原因当中有非市场的因素，房地产市场因为政治权利因素的不当介入，而呈现一定的非正常状况。但是，我们仍然要承认，在整体上，导致房价过高主要是住房市场的供小于求，进一步分析，我们会发现导致供小于求这种状况的既有供给上由于土地资源紧张而导致的新建住房供应量减少的因素，也有购房需求过旺而导致需求大于供给，在进一步分析，我们可以发现这种过于旺盛的需求并非人们真实、自愿、迫切、主动的需求，而是诸多其他因素制造了一种需求过于旺盛的假象，比如传统观念与世俗压力使得大量年轻人由于婚恋需要，即便负债累累也匆忙加入购房者的大军当中，本来以他们的年龄和实际条件可以推迟购房，从而避免抬高需求；由于市场信息的不对称，开发商垄断信息资源，一些消费者在不了解供求状况的前提下盲目购房；大量的投机性投资性购房需求进一步制造了一种需求假象以及近几年来速度过快的大规模拆迁是被拆迁人也被动加入购房者的行列中。由于中国房地产市场的特殊性，房价调控的措施既包括增加住房供给，又包括抑制过于旺盛的住房需求。但两者毕竟都属于市场手段，市场也并非是无能的，还需要结合政

府调控。二、房价过高及持续上涨的原因：1. 市场供应总量失衡及供应结构不合理。目前房地产市场供求总量的阶段性失衡直接影响房地产价格变动，即中低价位商品住房供应量下降，高档商品房供应增加，使得商品房平均价格上扬。2. 商品房开发建设成本增加土地价格上涨。随着国民经济和城市建设的发展，相关土地会因“级差地租”变化的影响，造成土地出让价格的上涨。另外，生产资料价格持续上涨，拆迁成本也在增加，新建住宅品质的不断提高，都在一定程度上加大了商品房的开发成本。3. 投资性购房需求增长过快。除了自用性需求，也就是消费需求外，当前房地产市场中还存在大量投资需求。在一定条件下，局部地区的投资有可能转化为投机。目前国内部分地区房价飞涨，与存在投机性炒作密切相关。4. 房地产市场中开发商与消费者之间信息不对称，从而导致大量盲目的购房需求以及近年来大规模的拆迁导致了大量的被动性住房需求。三、房价调控的措施方案（一）切实调整住房供应结构。重点发展中低价位、中小套型普通商品住房、经济适用住房和廉租住房。各地都要制定和实施住房建设规划，对新建住房结构提出具体比例要求。（二）进一步发挥税收、信贷、土地政策的调节作用。严格执行住房开发、销售有关政策，完善住房转让环节税收政策，有区别地适度调整信贷政策，引导和调节住房需求。科学确定房地产开发土地供应规模，加强土地使用监管，制止囤积土地行为。（三）合理控制城市房屋拆迁规模和进度，减缓被动性住房需求过快增长。（四）进一步整顿和规范房地产市场秩序。加强房地产开发建设全过程监管，制止擅自变更项目、违规交易、囤积房源和哄抬房价行为。（五）加快城镇

廉租住房制度建设，规范发展经济适用住房，积极发展住房二级市场和租赁市场，有步骤地解决低收入家庭的住房困难。(六)完善房地产统计和信息披露制度，增强房地产市场信息透明度，全面、及时、准确地发布市场供求信息，坚持正确的舆论导向。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com