

土地有效供应不足房地产商自然惜售 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/492/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E6\\_9C\\_89\\_E6\\_c67\\_492293.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/492/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E6_9C_89_E6_c67_492293.htm) 近日，对一些城市中心区域的部分楼盘进行调查，发现一些楼盘近期明显放慢了上市销售的进度。有些楼盘从开工至今已有四年多，开发商却还没有明确开盘时间。有些楼盘只有200到300套房子，却卖了一年半时间，且打算再卖一年半。房地产开发商捂盘惜售，原因只有一个：因为房价在不断上涨(有些地区房屋价格已经翻了一番)，所以这种拖拖拉拉的售楼过程可以带来更多的利润。因此，虽然捂盘惜售行为是今年不少城市房地产市场秩序专项整治活动的重点之一，捂盘惜售也会增加财务和金融成本，但房地产开发商们依然乐此不疲，想尽一切办法，慢慢卖。近几年来，全国各地的房价都出现了持久而快速的上涨，今年的涨势更是凶猛。央行公布的数据显示，6月份，70个城市房屋销售价格同比上涨7.1%，其中，深圳已连续17个月同比涨幅超过10%，北京已连续14个月同比涨幅超过8%。住房是一种兼有消费品和投资品双重属性的商品。中低收入群体之所以觉得房价高，是因为他们中的大部分是把房子当作生活必需品，然而目前的房价高涨，很大程度上是由于住房恢复了其投资品的属性，很多人把住房作为投资品投机炒作，获取投资收益，致使房地产价格刚性上涨。对此，政府的调控思路和政策应该是着眼于需求，限制人们的投机行为。从这一点看，虽然国家也推出了提高房贷首付比例，购买多套住房加征税收等一些举措，但现实中政府把房地产调控的重点却放在了供给上，采取类似打压“放贷者”的

办法抑制供给。政府的主要手段有二：一是减少土地供应直接限制房产供应量。以北京为例，2006年计划供应面积1600公顷，但有效供应面积786公顷，有效供应率为49%。土地有效供应不足，使得北京从2005年开始，开工项目就呈现骤然下降的趋势，从而造成北京近年上市的商品房数量大幅下降。二是出台各类针对房产商的土地使用税、土地增值税以及提高房地产开发贷款的资本金水平等政策，这不仅直接导致房产成本增加，促使房价上涨，而且从本质上看，这些政策会挤掉许多中小规模的开发商，造成房地产行业的寡头局面，使竞争程度降低，从而，剩下的房产商的提价实力就越高。一些地方政府往往更多地从政绩和财政角度来考虑土地供应问题。土地拍卖一般是“价高者得”，因此减少供给可以最大化“以地生财”。然而这样的政策取向所带来的结果并不理想。正如经济学家陈志武所说，这几年国家出台的很多房地产调控政策，由于基本上是重复了“解决高利贷问题的办法是打压放贷者”的逻辑，因此收效甚微，甚至出现“调控越多，房价越高”这种令人尴尬的结局。所以，鉴于住房的双重属性，作为生活必需品的价格，可以由公共政策来确定；作为投资品的资产价格，则主要由市场来决定。而从过去几年的经验来看，区分市场和政府作用的边界，是让政府把主要精力转移到实现公共住房政策的目标上来。这就要求我们必须建立起一个多层次的住房市场体系。在这一体系中，中高收入者的住房由市场解决，政府则应为中低收入者提供经济适用房，为最低收入者提供廉租房或发放住房补贴。政府的目标是满足后两者的住房需求，而要实现这一政策目标，前提是增加土地供应量，改善住房市场结构。在目前供

需关系仍趋紧张的情况下，尤其如此。在这一背景下，国务院日前出台了《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》就很有必要了。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](http://www.100test.com)