

房价畸高的政策根源是国家土地紧缩政策 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\\_\\_E6\\_88\\_BF\\_E4\\_BB\\_B7\\_E7\\_95\\_B8\\_E9\\_c67\\_492323.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/492/2021_2022__E6_88_BF_E4_BB_B7_E7_95_B8_E9_c67_492323.htm) 在整个房地产市场

，价格上升是由需求增加与供给减少同时造成的。如果没有土地紧缩政策，房价同样会上涨，但上涨的幅度不会如此之大。

在不断增长的购房需求中，既包括居住需求，又包括投资需求。所谓“非理性”的炒房行为，其实是经济中存在某种扭曲的反映。

如果不从根本上解决财政资源分配扭曲、企业投资环境不公、人民币汇率僵化三大问题，并及时推进土地制度改革，中国的房地产特别是中心城市的房地产价格仍将持续高涨。自2004年的宏观调控以来，房价上涨成为中国经济中最受关注的问题之一。一方面，它关系到广大民众的生活状况，另一方面，它牵动着宏观调控的政策走向。

2005年5月，由于房价涨势迅猛，国务院七部委发布通知，对房价上涨提出调控意见，并把房价问题提高到政治高度。

但在一年之后，房价并未得到控制。于是九部委联合文件再次出台，目标依然指向房价，措施也更加严厉。

以中国政府对社会资源的掌控能力，对房价问题如此重视，却长时间未能解决，足见其复杂性。但越是复杂的问题，越需要简洁的分析工具，否则就难以找到问题的症结。

如果不针对问题的症结，出台再多政策也无济于事。鉴于此，本文将从经济学的基本原理出发，探究供求关系背后影响房价的主要因素，为解决房价问题提供参考。

【土地供给对房价的影响】2005年，随着房价问题的升温，一种有影响观点“地荒论”逐渐广为人知。这种观点认为，2004年后的房价猛涨的原因是

宏观经济调控，政府对土地审批严格控制，导致房地产用地供应不足。而国土资源管理部门对此坚决反驳。国土资源部2005年3月发布统计称，2004年全国土地招拍挂总数比上年增长1.2%；全国土地购置面积比上年同期增长5.9%。“开发商手里逾期两年以上未开发的土地就达40万亩，根本不存在某些利益集团所说的‘地荒论’。”国土资源部副部长鹿心社如此表态。针对上述说法，来看一个问题：土地供应量的增加，是否意味着土地“供给”的增加？这是从经济学角度分析房价的一个关键。举例说，当夏天来临的时候，空调的销售量会高于其他季节。原因是天气炎热，人们对空调的需求增加，使空调销售更加容易。这时候，我们不能说空调的“供给”增加，而只能说空调的“供给量”增加。在经济学的价格模型中，它表现为需求曲线向右移动，交易量增加，价格上升；但供给曲线并没有改变。这里可以看出供给和供给量的区别。所谓供给，是在一定的技术或制度条件下提供某种产品的可能性，这种可能性随着技术或制度条件的变化而变化。而供给量，是在既定技术或制度条件下市场交易的发生量，这种发生量随着需求的增加而增加，随着需求下降而减少。在价格模型中，“供给”对应的是整条供给曲线，而“供给量”则是供给曲线上的一个点。在现实中，供给变动意味着供给的技术、制度条件发生变化，而供给量的变化意味着购买者对商品的偏好或购买能力发生了变化。有了这样的区分，就不难理解，市场上完全可能出现供给减少、而供给量增加的情况。正如2004年以来的土地市场：一方面，由于宏观调控，政府对土地出让严格控制，甚至要求暂停土地审批这从根本上改变了土地供应的制度环境，使得土地供

给减少；另一方面，由于市场上对土地的需求不断增加，土地的供给量仍在增加，而且价格也随之上升(如右图所示)。这里隐含的推论是：在整个房地产市场，价格上升是由需求增加与供给减少同时造成的。如果没有土地紧缩政策，房价同样会上涨，但上涨的幅度不会如此之大。而在需求增长异常迅猛的情况下，要想抑制房价上涨，必须大幅度增加房地产生产要素及其产品的供给。这需要改变房地产市场的技术或制度环境，使其生产要素更容易得到，或降低住房的生产、交易成本，使其供给曲线在价格模型中向右移动。我们可以举一些例子来说明房地产市场的供给增加机制。例如，有人发明了一种“悬浮住房”技术，该技术可以使住房像气球一样漂浮在空中，需要时打开，不需要时折叠起来，放在口袋里如果有这样的技术，就会增加住房的供给，降低住房的价格。再如，未来社会的网络应用水平大大提高，办公和商务活动不需见面就能完成，而且建筑技术也大大完善，那么社会用于修建住房的土地，就可以延伸到原来不可能到达的区域，如青藏高原、塔里木盆地等，这就意味着房地产市场的土地供给增加。如果有一天，中国的土地产权制度发生改变，土地由国家所有变为个人所有，那么，在农业用地转为开发用地的过程中，个人出让土地的要价底线，一定低于目前政府的要价底线；或者说，假如面临同样的出价，个人出让土地的意愿会高于政府这也意味着土地供给的增加。当然，这只是一种前景，现在看起来还很遥远。从现实状况看，国土资源的管理者似乎并未看到“供给”和“供给量”的区别。一方面，他们对房价上涨表示担忧，另一方面，却坚持严控土地转让的政策方针。2004年，国土资源部部长孙文盛

总结，国土资源部运用土地政策参与宏观调控，“牢牢把紧土地供应的闸门不松手。”2005年，该部的工作要点指出，要严格执行土地管理法规和供地政策，对建设用地“从严从紧”审批。2006年，国土资源部的全年土地利用计划确定，全国将继续坚持从严从紧的用地原则，用地总量维持在上一年水平。在这样的政策背景下，土地供给不可能对房价产生抑制的效果。相反，由于人们对住房需求的不断增长，导致房价上涨，促使开发商更加积极地竞购土地，从而拉高了地价。这是过去数年内房地产价格迅速高涨的重要原因，也是误导人们认为土地供给不会影响房价的主要原因。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)