

发达国家如何调控房地产 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/493/2021\\_2022\\_\\_E5\\_8F\\_91\\_E8\\_BE\\_BE\\_E5\\_9B\\_BD\\_E5\\_c67\\_493347.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/493/2021_2022__E5_8F_91_E8_BE_BE_E5_9B_BD_E5_c67_493347.htm) 美国 美国的住房市场比较成熟和完善，主要依据市场规律运行。不过，政府也有自己调控房地产市场的手段，主要是利率和税收。为了控制通货膨胀和防止住房市场泡沫化，美联储在截至去年6月的两年里连续17次加息，利率上升增加了新购房者的贷款成本，加重了已购房者的还贷压力，并挤压了房地产开发商的利润空间。受加息影响，去年第二季度以来，美国住房销售量下降，价格回落。在税收方面，对房地产消费和投资影响比较明显的是房地产税。据介绍，美国50个州都已开征房地产税，税率一般为1%至3%。州政府相关部门每年定期对房地产价值进行评估，以此作为征收房地产税的依据。因此，住房价格上涨既意味着资产价值增加，也意味着个人税款增加。针对房屋购买和出售时的差价，一些州政府还征收房地产增值税，规定自住房住满两年以上出售时可以享受较大幅度增值税减免优惠，而出售投资性房屋则不能享受相应的优惠。美国政府还规定，个人购房时必须说明购房是为了自住还是用于出租，出租房屋贷款利率要高于自住房屋贷款利率。法国本世纪初的几年中，法国的房价不断上涨，几乎增加了一倍。但从2005年开始，法国房价增速明显放缓。为遏制房价过快上涨，法国政府大力推行廉租房制度，对房产所有者征收重税，并不断完善房屋租赁市场。同时，法兰西银行还通过加息控制房贷规模扩大。在法国，廉租房的基准房租比普通私人住房的房租低一半左右。政府规定，人口超过5万的城镇

中，廉租房占全部住房的比例不能低于20%。廉租房的资金主要来自于中央政府和地方各级政府，房屋建成后交给地方的廉租房管理部门管理。有了廉租房制度，低收入居民在考虑住房时首先考虑的是租房住，从而降低了市场上对住房的需求，遏制了需求量的快速扩大。由于房地产价格受供求关系影响较大，廉租房制度起到了稳定房价的作用。此外，法国政府对房产所有者征收重税，以免投机者扰乱房地产市场。购房者除向政府缴纳高额的地皮税外，还需缴纳住房税和空房税等多种税费。长期以来，房地产市场都不是法国人投资或财产保值的重要领域。日本日本土地大多为私人所有，住房价格基本上由市场决定。但为使大多数人能够“居者有其屋”，日本历届政府遵循“保低放高”的原则，采取了不少政策性调节措施，使不同社会层次的百姓都能住上与自己经济条件相适应的住房。所谓“保低放高”是指，政府为中低收入者提供廉价住房或优惠住房贷款，保证中低收入者能买得起房或者能租得起房，而高收入者的住房问题则由市场解决。日本主要通过立法对地方政府兴建廉价住房等提供实物、金融和税收等方面的支持，以实现改善国民居住条件的目的。其做法是：中央政府出资鼓励地方政府兴建住房和收购住房，然后再以较低价格出售或出租给中低收入者。依照《国营住宅法》，日本中央政府要为地方政府兴建用于出租的住房提供财政补贴。其中，新建住房费用由国家补贴一半，翻修住房费用由国家补贴1/3。据统计，截止到2000年，日本住宅公团累计建房150万套，用于出租和销售的各占50%，各地方政府累计翻修和新建住房210余万套。同时，住宅金融公库累计为1890万套住房提供了177.4万亿日元的融资。大量

低价房和廉租房在日本政府的努力下成功填充了市场，满足了日本相当一部分中低收入者的住房需求。新加坡新加坡是一个人口密度较高的城市型国家。新加坡政府坚持以政府分配为主、市场出售为辅的原则，牢牢掌握了房地产市场的主动权，既解决了大部分国民的住房，也有效平抑了房价。在新加坡，民用住宅主要由政府组屋和商品房两部分组成。政府组屋由政府投资修建，价格也由政府统一规定，以低价出售或出租给中低收入阶层使用。包括共管公寓等高级公寓和私人住宅在内的商品房则是由私人投资修建，并按市场价格发售。据统计，过去40多年中，新加坡共修建组屋近1000万套，目前约84%的人安居在组屋中。而商品房的购买者主要是收入较高的二次置业者、投资者或者外国公民。在组屋分配方面，新加坡建屋发展局会在组屋建成后，按照公平原则进行合理分配。符合配房条件的住户一律排队等候政府分配住房，低收入者可以享受廉价租房待遇，中等收入者可以享受廉价购房待遇。组屋按地段与面积不同，每套价格从15万新加坡元（1美元约合1.52新元）到25万新加坡元不等。符合条件者，可以向建屋发展局申请优惠按揭贷款。为防止房价剧烈波动，新加坡对房地产市场进行严格监控。例如，建屋发展局的政策定位是“以自住为主”，对居民购买组屋的次数有严格的限制。购买组屋后，屋主在一定年限内不得整房出租；在购买组屋后5年之内，不得将其转让，也不能用于商业性经营。新加坡政府还规定，一个家庭同时只能拥有一套组屋，如果要购买新房子，旧组屋必须退出来，以防有人投机多占。对于商品房，新加坡政府规定，业主出售购买时间不足1年的商品房，需要缴纳高额房产

税，从而有效抑制了“炒房”行为和商品房价格暴涨。俄罗斯近年来俄罗斯房价持续攀升，去年增幅高达60%，其中首都莫斯科市去年的房价增长了一倍。高房价使大多数俄罗斯人特别是普通百姓的居住条件无法得到改善。2005年秋，俄罗斯总统普京提出了加快危旧房改造，推动经济适用房建设，使更多普通百姓能够买得起房。业内人士认为，新房供应量不足是造成俄罗斯去年房价暴涨的主要原因之一。所以，今年初以来，在政府各项措施的推动下，新房供应量大幅增加，这对遏制房价过快上涨发挥了重要作用。俄罗斯房价明显过高，部分原因是由于房地产商联手操控市场价格。为此，俄检察机关委托联邦反垄断局于去年下半年对莫斯科和圣彼得堡等大城市的高房价开展了专项调查。俄罗斯联邦反垄断局局长阿尔捷米耶夫认为，俄罗斯在住房用地划拨领域违规现象较为严重，官商勾结进行非法交易的情况时有发生。因此，人们认为政府应对住房建设用地划拨进行控制，并通过竞拍形式分配住房用地使用权。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)