我国的房地产市场和住房供给体系城市规划师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文 https://www.100test.com/kao_ti2020/647/2021_2022__E6_88_91_E5_9B_BD_E7_9A_84_E6_c61_647733.htm 房屋属于耐久性消费品范畴，在房屋最终损坏废弃之前，受益期很长。市场中的一切商品包括耐久性消费品在内，其市场价格都是取决于供求双方力量的消长。住房市场符合商品市场的一般规律，但如前所述，也具有若干特性，从而产生了住房问题。我们可以从城市住房的供需两方面来观察它的特殊性。 （1）城市住房的供需市场 ①供给方面 住房的供给多种多样，分类也多种多样。按产权情况，可分为公有、私有；按使用情况，可分为自用、租用等；按坐落区位，可分为郊区、市申心区等；按建筑类型，可分为独立式、联立式、公寓式等；亦可按面积及居室多少、建成时间的早晚等分类。来源：考试大 住房供给及分类的多样性意味着并不存在着一个统一的住房市场，而是多种不相同又相关联的市场和次级市场相组合。 住房市场的特性是在短期内供给非常缺乏弹性，设计建造新住宅所帘要的时间使得价各变化和扩大房屋数量之间有着无法避免的滞延。 此外，公有福利性住房部分的存在也影响着商品住房的供给市场。由于公有住房的供应不受市场机制的驱动，而取决于政府的筹资能力和政治决策，使得住房的市场运行更加呈现出与众不同的特征。 ②需求方面来源：考试大的美女编辑们 影响住房消费需求的因素主要有家庭收入情况、家庭人口构成、传统的居住文化等。住房需求所存在与一般商品不同点还在于它的投资价值。 （2）中国国城市住房制度 从建国后直至1978年，我国城市住房制度的特征可以概

括为：低租金、分配制、福利型。住宅建由国家单一投资，排斥了市场机制的作用，难以形成住宅投入产出的良性循环；加上长期忽视住宅建设在人民生活中的作用，投资得不到保障，因此城市住房问题越来越严重。 改革以后，国家对住宅投资体制进行了改革，城市住宅建设量逐年增多，住房短缺的矛盾有所缓解，但仍与世界平均水平有相当的差距。 ①投资渠道单一，造成欠账过多、总量不足；本文来源:百考试题网 ②分配制导致贪大求多、苦乐不均； ③低租金削减住房开支引发畸形消费； ④福利型加重财政负担，陷入恶性循环。 城镇住房创度改革的目标是要将住房作为职工和居民生活消费结构中的组成部分，改变劳动报酬中的货币和住宅实物二元化方式，形成房产供需的市场化机制，以价格信号而不是行政手段来影响供需币场双方的行为。来源：www.100test.com 城镇住房的改革在20世纪90年代初开始实质性启动，在地进行了广泛的试点改革工作，取得了一定进展。1994年7月，国务院发布了《关于深化城镇住房改革的若干规定》，标志着房改工作的全面开展。目前的城市住房改革措施的基本思路有三：推行住宅公积金制度；公有住宅租金改革；出售公有住房。1998年，国务院又进一步作出了停止实物分房的决定。房改促进了住房市场的发育，市场机制已在有效地调节住房的供应和需求。 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