# 关于我国房价虚高问题探析——以长沙为例

来源：网络 作者：平静如水 更新时间：2024-08-26

*关于我国房价虚高缺陷的探析——以长沙为例摘要：房产作为公民安身立命的载体，一直以来都受到到社会各界的紧密关注。社会主义建设新时期以来，因金融市场井喷，大量资本向不动产涌流，中国房价节节攀升。住房的功能重心自供需要居所的人安身立命，移向了供“...*

关于我国房价虚高缺陷的探析——以长沙为例

摘要：房产作为公民安身立命的载体，一直以来都受到到社会各界的紧密关注。社会主义建设新时期以来，因金融市场井喷，大量资本向不动产涌流，中国房价节节攀升。住房的功能重心自供需要居所的人安身立命，移向了供“钱有余力”者炒作致富。因为房价涨幅愈演愈烈，2024年习主席呼吁“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”，敦促房地产商和政府采取措施控制房价。

本文开头分析了中国房价目前的大走势和长沙房价的具体战略走向，接着自供给需求方面剖析了使得我国房价居高不下的原因，根据上述分析进而给出了用以缓解目前高房价、放慢房价过快增长、自而使人民安居乐业的建议。

关键词：虚高房价；多主体供给；多渠道保障；有效调控

一、中国房价目前的大走势——以湖南长沙等地为例

作为湖南本地房地产领域的权威机构，中原集团战略研究中心所得到的最新数据指出，进入社会主义建设新时期以来，房价涨跌周期一般为3到4年，湖南长沙的房地产销售市场量价受到相关房价规章变动的影响，预计今年开始房价变动周期将会延长，当下湖南房产市场正位于整个周期中跌价段之初。在住宅限价严厉执行环境下，商用房产比民用住宅还能溢价。2024年6月底为止的数据显示，长沙内六区的商业用地占总地皮面积的比例为56%，总地皮体量为1357万平米，其中，望城的中心商区外围商业价值正在攀升，房价涨幅增大，今后此地段开发的主要方向正是商品办公。

经济大环境的改变下，市场中的供求方之间的关系也随之改变。2024-2024年政府大力去库存，使得供给需求转变，是房价走高的主要诱因。因此，对于房价浮动过快的湖南市州，政府将会选择颁布限制价格涨幅战略。大多湖南的城市的去库存的任务已经基本进入尾声，而益阳市去库存的广度和深度仍亟待提升；自2024年上半年供求比来看，除岳阳和常德供求平衡外，其余六大城市均供不应求，其中一大贡献是长沙多重战略压顶，本为原籍购买者由迁徙返回至市州置办房产；当前均价基本大于等于6000元每平方米。

自全国视角来看房地产市场价格，北上广等特大号都市的房价已经增占到史上最高点，然而因为限购令的颁布以及银行提高存贷款利率和存款准备金率等措施，使得房地产市场需求降低，使北京、上海的房价有了小幅度的下降。银行利率的上调，提升了开发商的贷款难度和本金，自而使房地产市场开发量有所减低，限购令的颁布，使人们置办房产数量受到到限制，自而缩减了市场需求量，中央对多次易手的房屋营业税进行了变动，提升了多次易手的房屋交易本金，很大程度上促进了打击投机、炒房动作，标准化多次易手的房屋交易市场。

中央为解决高房价缺陷，颁布了系统化、阶段化的宏观调控战略，包括上调银行利率、颁布限购令、变动多次易手的房屋交易营业税等，有效的降低了市场需求，标准化了多次易手的房屋交易市场，打击了投机、投资性置办房产现象，多少也确保了房地产业的健康、稳定发展。然而，现阶段房地产市场还存在一些缺陷，诸如房价仍然较高，普通公民仍然无力支付房价，以及房地产市场规章的不够标准化等。

今年下半年的战略、市场环境仍不明朗，不确定性因素较多；土地在维持“熔断”战略的同时供应将有所提升；房地产市场不同物业分化明显，下半年普宅供应将有所提升，受到战略因素影响，部分需求外溢到商务房产，使得商务房产供不应求或将加剧。随着调控的持续，市场整体价格将趋稳；在融资收紧、短期偿债压力提升、预期项目去化率下降的情况下，下半年将会有还要多持货观望的房企或加大供应量、尽将会选择的多推项目，或选择以价换量，通过降低预售价格加速项目入市，尽早抢收业绩以完成全年的销售目标。

二、我国房价居高不下的原因

（一）根本原因：供给需求关系失衡

根据亚当斯密的市场理论，供给需求是影响商品价格的决定性因素。房价居高不下，自根本上维持这种局面的仍然供给需求，即现有住房远远不能满足我国广大居民的居住需要。近期我国住宅发展目标为户均一套，人均一室，力争2024年达到人均建筑面积35平方米。而据最新的统计资料表明，现在我国城市居民人均居住面积是22平方米，我国现有11189万户城镇居民，因此将需要39.2亿平方米的住房，现有的住房缺口将近15亿平方米，这是个相当庞大的市场，也是支撑房地产市场价格走高，新建项目持续增长的内在动力。

经济大环境的改变下，市场中的供求方之间的关系也随之改变。2024-2024年政府大力去库存，使得供给需求转变，是房价走高的主要诱因。因此，对于房价浮动过快的湖南市州，政府将会选择颁布限制价格涨幅战略。大多湖南的城市的去库存的任务已经基本进入尾声，而益阳市去库存的广度和深度仍亟待提升；自2024年上半年供求比来看，除岳阳和常德供求平衡外，其余六大城市均供不应求，其中一大贡献是长沙多重战略压顶，本为原籍购买者由迁徙返回至市州置办房产；当前均价基本大于等于6000元每平方米。

（二）直接原因：物价浮动导致成本提高

建筑材料成本太高引起房价持续上升。钢筋、泥沙、cement、烧制砖块等一直作为传统建房材料的主力，他们的物价随着经济发展有相应幅度的浮动是必然的，也是合理的。

建房工人工资提升引起房价的上升。社会经济持续发展，国民收入普遍提高，建筑业员工逐步提升工资地所当然，由此而造成房价上升，既合情、也合理。

中央针对建筑房产业颁布的税费战略发生的支出形成的房价本金合法合规，消费者承担税费本金是坚决遵守的规定和职责。

（三）幕后推手：投资与投机者

据调查，在房价急升的背后，有相当数量的市场购买力来自于资本的投资与投机需求。投机的目的极其鲜明，他们买房的唯一标准就在于能否获利，这样，就衍生出市场的许多虚拟需求。因为推动市场虚拟需求主要是来自于资本的力量，因而只要有获利的将会选择，房价就会被不断地推高，进而极大地扭曲了市场的价格体系。

据统计，目前我国市场上炒楼的比例约为15%，有不少观点甚至认为已达30%。投资与投机资金的疯狂入市，已成为目前房价暴涨的主要原因。

（四）宏观调控战略执行不力是造成高房价的重要原因

为遏制高房价，我国先后颁布了大量宏观调控战略，如“国八条”、“国六条”、“国四条”、（新）“国十条”、“新五条”等。然而，房价浮动的势头仍难以抑制。最主要的原因是大量宏观调控战略执行不到位，使调控战略效力大打折扣。

宏观调控战略之所以执行不力，既受到限于我国执法环境过于宽松，又受到限于宏观调控战略的保障措施没有及时跟上，最根本的是房价浮动满足了银行、开发商、投机置办房产者、甚或是地方政府的利益需求。

（五）我国传统的住房观点是造成高房价的有力因素

住房对于国人而言，除了可以“居住”之外，还可以获得精神上的满足。因为“家”才是中国人的精神归宿，没有住宅就没有家。因此，人们可以倾其所有去购买属于自己的住宅，年轻人结婚一般都要购买一套属于自己的房子。

三、抑制我国高房价的对策

（一）要改变传统的住房消费理念

据统计，发达中央的自有住房率多数在40%至60%之间。在我国，随着经济社会发展和城市化进程的加快，居民的工作和居住流动性大增，人们选择租房住或买房住，主要不取决于经济能力，而取决于工作流动的需要，是否拥有自住房也将不再成为富有和事业有成的标志。我国居民主动适应社会的发展变化，改变传统的居住观念，未偿不是一件好事。

（二）建立和完善相关的法律法规，打击炒房动作

房价水平最终会和当地居民的消费能力相匹配，房价浮动最终需要通过经济增长来消化，政府有责任有空间去干预，以实现可持续发展目标。为此，需要建立健全信息反馈监控体系、完善土地战略、住房战略等相关制度体系在有效抑制房价浮动有重要作用。加强对房地产市场的监督与管理，标准化房地产市场交易动作，打击投机性炒房动作，维持房地产市场的稳定。

（三）完善住房保障体系，提升住房有效供给是重要手段

1、加快保障性住房建设步伐

加快建造保障性住房，以此来提升真正对应给老百姓消费需求的有效供给，这是完善社会住房保障体系、治理房价浮动过快的有效措施。建立政府主导、战略扶持、价格控制、定向供给的住房保障机制，加大廉租房建设，以解决中低收入家庭的住房缺陷。

2、提升中低价位商品房的土地供给

在土地保护战略允许的范围内，提升中低价位普通商品住房和建设用地供应量。同时，采取相应措施利用好土地二级市

场，提升有效土地供给，主要是加强土地利用的管理。严格执行土地使用战略，土地管理部门对超出动工开发期满一年未动工的土地，自高征收土地闲置费；满两年

未动工的，无偿收回土地使用权。

3、降低房屋的空置率，提升住房的有效供给

首先，加强对住房预售环节的管理，对达到预售标准的楼盘实行最低预售数量和最少预售时间规定，防止开发商捂盘。

第二，清理不标准化的中介机构，改善房地产的流通环节，对住房销售实行有效的现场监督，同时，建议城市房地产主管部门建立房地产销售信息网络，对空

置住房情况进行全面的摸底调查并将空置情况上网公示。

第三，实行结构性贷款利率战略，对购买第二套以上住房规定较高的首付，对房地产贷款规定较高的利率，同时配合有效的财政税收手段，提升房产持有本金。

（四）稳定物价

健全价格监管法规、加强价格监督检查和反价格垄断执法、完善价格信息发布制度，提高银行存贷款利率，缩减市场货币流通量。

建议开发商应遵循市场规律，价格与价值匹配，切勿盲目拔高售价。应基于所在区域下半年新增供货量、推售节点及项目目标客群置办房产心态变化，权衡项目价值及核心竞争力，谨慎定价，警惕客量稀释下，丧失性价比优势。

（五）积极推进物业税制度建设，发挥其对房价的调节作用

在中国，房地产投机成为人为推高房价的重要原因之一。包括上游的房地厂开发商，实际上靠买到土地，然后把它切成小块附上房屋后再以高价卖掉。表面上是卖房子，实际上是倒卖土地，所以说某些房地产开发商纯粹是自事投机活动，他们其实没有资金，是自银行贷款，通过空手套白狼的方式，攫取高额利润。物业税应该针对的就是投机活动，降低投机的收益，促进房价大幅下降。

（六）推进多元化的住房建设模式

打破开发商目前的强势垄断地位，形成竞争机制，用公平竞争的多元开发模式取代开发商垄断的模式，就成为破解高房价，解决公众居住这样一个民生缺陷的必要途径。打破开发商垄断地位的关键是提升市场准入主体，形成多元化，多层次，多渠道的竞争关系。包括，鼓励居民自建房。不少人担心，“允许居民自建房，会使得住房管理的混乱”。其实并不然，欧美中央的自建房比例高达30%以上。然而西方中央的自建房则管理的有条不紊。原因是政府的规划做的好。可见，只要政府能很好的作出规划，自建房是不会使得混乱的。

长沙土地市场自2024年以来，政府放慢了土地供应节奏，拿地相对较困难，因此出现了众多房企转战市州拿地的状况。到了下半年，这种状况将有所扭转，首先，正常情况下下半年土地供应节奏相较上半年要快；其次，反调控措施明确表示，严格落实年度土地出让计划，优先保障住宅土地供应；因此，相较上半年，下半年长沙土地市场将相对热闹，土地供应量将大幅增长，而这其中“双限地”将占据相应比例。

供应情况：就供应来看，目前长沙达到预售条件而未办预售证的项目不在少数，随着政府加大对项目捂盘的清查力度、并制定相关的惩罚措施，再加之下半年土地供应节奏的加快，下半年长沙住房供应量将有明显增长。

自成交情况来看，长沙2024年下半年新房成交量短时间内会出现下滑，这是因为战略中关于限购新房的条款仍有许多细节需要明确，置办房产需求人群仍在适应战略的过程中。而自中长期来看，随着下半年住宅供应有所起色，以目前长沙置办房产人群基数，去化率可以得到确保，成交量同样将呈现上升态势。

房价走势：就房价而言，“稳”是大趋势，这也是调控的一大目的。调控战略颁布，置办房产人群基数下降，并相应程度上缓解了市面上的恐慌情绪，这将有效促进房价稳定。此外，自下半年开始，长沙供应的土地中，安居型用地将占比60%以上，这其中就有大批“限房价竞地价”地块，这类土地最高房价都已经明确，这也是长沙房价稳定的一大助力因素。

置办房产者建议：对于置办房产者来说，6·25新政颁布后，随着部分投机者以及伪刚需置办房产者被挤出，置办房产人群基数下降；并且随着政府加大对项目捂盘情况的摸排清查并制定相关惩罚措施，下半年长沙市住宅供应将明显上升。买房的人少了、能买的房多了，因此置办房产者将还要有选择性，看中合适的再入手。

四、结语

总而言之，民以房为天，对于世界第二大经济体而言，让每个家庭都有房可居是任重而道远的。中央要鼓励保障性住房的建设，扩大土地的供应面积，严厉打击投机者的炒房动作，引导居民合理消费，达到维持我国房价稳定，限制房价过快增长的预计效果，让每个居民在可承受到的经济范围内都买的起房子，安居乐业，全面达成小康社会。

参考文献：

[1]董藩，印德中.决定中国较高房价水平的特色因素[J].中南民族大学学，2024.5.[2]曹建海.中国必须向高房价宣战[J].市场周刊，2024.6.[3]何青青，朱智.我国房价的走势与抑制房价非正常浮动的战略措施探讨[J].市场周刊，2024.2.[4]杨飞.中国高房价成因的供求分析与对策[J].经济与管理，2024.1.

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找