# 从经济学角度论政府控制房价的新措施

来源：网络 作者：风华正茂 更新时间：2025-04-12

*从经济学角度论政府控制房价的新措施一、“国五条”的调控效果 “国五条”无外乎要求的依然是要求认真落实省级人民政府负总责、城市人民政府抓落实的稳定房价工作责任制；坚决抑制投机投资性购房以及加快保障性安居工程规划建设等事宜[1]。 不论是“国五...*

从经济学角度论政府控制房价的新措施

一、“国五条”的调控效果

“国五条”无外乎要求的依然是要求认真落实省级人民政府负总责、城市人民政府抓落实的稳定房价工作责任制；坚决抑制投机投资性购房以及加快保障性安居工程规划建设等事宜[1]。 不论是“国五条”或者“国N条”其追求的目标都是一致的，即通过抑制投机性购房来降低房价，维护普通购房者的权益，保障低收入者的住房需求。这个目标是所有人都期望看到的理想状态。宏观经济学一直认为，市场处于非均衡状态 是常态，所以需要政府调控。那么目前政府调控的政策是不是能起到切实效果呢？

首先，保障性住房的建设是非常必要的，该举措也使一部分低收入者尝到了甜头。近几年住房政策表达的基本思想是：政府只保障低端住房需求者，要求低端有保障，中端靠市场，高端有约束。这个目标是社会普遍认同的。然而就现实情况而言，低收入者的真实收入调查并不明确。中低收入者如何划分，是不是能实现——比如进城务工者或者没有正式工作单位的这部分人，他们的收入如何界定高低？有些现象在中小城市中普遍存在并且不容忽视，随着越来越多的政策保证进城务工人员的权益以及用工荒的出现，进城务工人员的工资待遇基本能到达3000—4000元/月。而一些在小公司或者效益不高的国企工作的普通职工，工资收入比较低，很多人一个月的收入甚至达不到平均工资，那么该如何界定低收入标准？在这种背景下，很多进城务工者作为低收入群体可以享受包括住房在内的优惠待遇，反而更低收入的群体没有机会享受。加之中饱私囊现象频频出现，致使民众对保障性住房如何分配非常关注。这就需要先建立一个公平合理的制度，调整现实政策中不太合理的地方。

其次，抑制投机投资性购房也是保证人民基本需要的前提下比较好的控制策略。但是对于狠抓二套房笔者有不同见解。房产在经济学上被认为是投资，在我国目前投资渠道不多的情况下，一些早进入房地产市场的人都获得了莫大的收益。但是房产还有一个很重要的用途—居住不能忽视。当前购房主要需求者是80后，大都本着一边自用一边投资的想法买房换房时，却受到了各种限制。这一代人大部分没有特别好的家庭条件，又面临更换城市定居。在房价已经飙升的时代，很多漂泊在外的人为了安身立命，买了一套小商品房暂居。当有一定条件或者为了家庭需要换一个面积较为宽敞的房子时，却被当做二套房限购、征高税以及面临高比例的首付和贷款利息。致使很多为了改善狭小住房环境而打算买房的人望房兴叹。面对改善住房环境而需要购买二套房的大量案例，笔者认为大力抑制三套房更为合理，二套房的抑制范围要适当调整。

二、“二手房交易差价征收20%个人所得税”的政策预测

“二手房交易差价征收20%个人所得税”的政策出台，也是为了抑制投资投机性购房者。根据最近几年我国房地产市场各种政策效果以及市场发展情况显示，家庭收入处于中间60%的家庭——即我们所说的夹心层——住房矛盾最突出。一方面因房价对比收入显得过高而负担不起适合家庭居住需要的商品房，又因收入条件不符合保障性住房与其无缘[2]。这部分夹心层，无房者买房以及有房者改善居住条件都面临过多政策的约束，是社会中矛盾最突出的群体。

如本文所述，依然以80后群体为例，在外地尤其是在一二线城市就业的群体，面临高房价之下的购房买房的问题，已经形成群体性焦虑。为了能暂时有个相对安定的住所，不少人选择了只有50—70m2做首套房，达到或者超过了保障性住房的最低人均标准。但是随着时代的变迁，房屋的结构设计、正常城市生活的需求往往导致空间不足，加上现在的住宅尤其是电梯房公摊面积非常大，实际居住面积已经很难满足正常需要了，但是这部分人并不符合保障性住房的条件从而不能享受到相应的优惠条件。为了保证生活所需，往往需要买了二套房之后才能卖出首套房来还贷还债或者装修；其二，现实情况中大部分迫于价位会选择购买预售房，这部分房产的房产证颁发的比购房时间晚很多，因此造成房产证颁发不到5年就需要换房的人并不在少数；其三，装修费用难以拿到发票抵扣税基，不能抵扣用来装修的费用就要作为税基征税，尤其是毛坯房装修费用非常可观，按照现有规章制度卖房对有些人来说不赚反赔，即使是为了满足基本生活而打算换房面对现实也只能勉为其难的继续居住。这些广泛存在的现实情况都使夹心层怨声载道，使很多政策没有得到民众的支持。避税是该政策出台后出现二手房市场交易量突然剧增的主要原因。

征税之后，新增加的税负必然会有大部分转嫁给购买者，直接结果就是导致二手房实际购买价格升高，那么在二手房价格的压力下，更多的刚性购买者就转向了一手房市场，又造成房地产市场的压力，面对高需求，一手房价格不增长岂不是违背了市场规律？因此又是一轮新的价格增长。所以二手房交易中免征个人所得税的情况要适当放宽才更符合现实需要。

三、保障性住房、限购以及征税等政策要体现横向公平

效率与公平一直是经济学的一大主题。把房地产推向市场可以更好地实现效率，政府调控则是为了保证公平。上述一系列政策的出台确实起到了一定的作用，为了保证享有适宜的住房这项基本公民基本权利，相关政策还需要继续调整，在体现纵向公平的同时注重横向公平的实现。

高收入人群交给市场来体现效率，低收入人群交给政府来保障基本居住条件。被划分为绝大部分的中等收入人群往往是被忽视的群体。这就需要切实靠相关的政策调整来保障他们的横向公平了。中等收入者收入不是最低的，但是生活压力比较大，并且与各种优惠政策基本无缘。那么，就应该让中等收入这部分人避免受到过多的政策限制，让他们能在相对宽松的环境中调整自己的住房需求。真正地体现中端靠市场，高端有约束，而不是中高端都受到约束。

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn