

学校编号: 10384
学号: 200442007

分类号: _____ 密级: _____
UDC: _____

廈門大學

碩 士 学 位 论 文

近年我国房地产调控政策反思
Study on China Real Estate Controlling Policy
in Recent Years

王明辉

指导教师姓名: 邱 崇 明 教授
专业 名 称: 金 融 学
论文提交日期: 2007 年 3 月
论文答辩时间: 2007 年 月
学位授予日期: 2007 年 月

答辩委员会主席: _____

评 阅 人: _____

2007 年 3 月

厦门大学学位论文原创性声明

兹提交的学位论文，是本人在导师指导下独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考的其他个人或集体的研究成果，均在文中以明确方式标明。本人依法享有和承担由此论文产生的权利和责任。

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人完全了解厦门大学有关保留、使用学位论文的规定。厦门大学有权保留并向国家主管部门或其指定机构送交论文的纸质版和电子版，有权将学位论文用于非赢利目的的少量复制并允许论文进入学校图书馆被查阅，有权将学位论文的内容编入有关数据库进行检索，有权将学位论文的标题和摘要汇编出版。保密的学位论文在解密后适用本规定。

本学位论文属于

- 1、保密（ ），在 年解密后适用本授权书。
- 2、不保密（ ）

（请在以上相应括号内打“√”）

作者签名：

日期： 年 月 日

导师签名：

日期： 年 月 日

厦门大学博硕士学位论文摘要库

内容摘要

房地产商品有别于一般商品，因为它不仅是一种消费品，还是一种投资品。作为投资品，它具有保值增值与虚幻泡沫的双重属性。当房地产价格严重脱离其基础价值即房地产市场出现泡沫时，在某种外界因素如利率的升降、税收的增减等的冲击下，房地产泡沫随即破灭。如果政府宏观调控不及时或力度不够，不仅会直接造成房地产市场的混乱，而且极有可能导致金融乃至整个经济秩序的混乱。因而对房地产市场进行有效的宏观管理可以避免重蹈某些国家由于房地产发展违背客观规律而出现的“泡沫经济”的覆辙。

近年来我国房地产价格增长很快，不论是上涨幅度还是平均房价都达到历史上的最高水平，我国政府连续出台了一系列调控政策都无法达到调控房价的目标，政府下一步应该采取何种措施一时成为各方关注的焦点。由于分析问题角度的差异和立场的不同出现大规模纷争和论战，这激起了笔者的兴趣与责任感，由此产生选择这一论题的动机，本文试图找出影响我国房价上涨的真正原因，从理论上对近年来我国房地产调控政策的效果进行述评，从而提出相应的政策建议。

本文共分五部分：第一部分是导论，主要介绍选题背景与意义、国内外相关研究现状以及研究方法和结构安排；第一章介绍了房地产宏观调控的必要性、内容以及房地产宏观调控体系；第二章首先对我国房价持续上涨成因的相关论争进行介绍，并提出了相应的看法；接着分析了我国房价上涨的主要原因，具体包括：土地制度变革、地方政府的利益驱动、流动性过剩、利率过低、预收房款的制度缺陷以及房地产供需结构失衡等；第三章回顾了近年我国政府所采取的房地产调控政策及其阶段性成效，并采用数据、图表对这些政策的总体效果进行分析；第四章则是在前面各章相关分析的基础上提出对应的政策建议。

本研究具有重要的现实意义，它在分析已出台政策成效的基础上，为国家进一步的房地产宏观调控提供理论上的依据。但是本文侧重于理论上的定性分析，实践检验方面还有待于进一步完善。

关键词：宏观调控；成效分析；政策建议

厦门大学博硕士学位论文摘要库

Abstract

Real estate is different from common goods. It acts as not only a kind of consumer goods, but also an investment product. As an investment product, it has the dual characteristics: preservation & appreciation and delusive bubbles. When the real estate price departs from its foundation value seriously, together with some impact factors such as rate's and revenue's going up or down, the bubbles will appear and shatter immediately. If the government can not carry out a macro-control in time or the degree of macro-control is not proper, it will not only upsets the real estate market but also possibly deteriorates the whole economy. So, by carrying out the effective macro-control to the real estate market we can avoid "bubble economy", which has happened in some countries where the real estate disobeys the impersonal regulation.

The real estate price increases rapidly in recent years in our country. Not only the amplitude but also the average price hit the highest level in history. The authority has introduced a series of macro-control measurements. However these don't seem to meet their expectation. The real estate price continues to rise significantly. What kind of measure the government should take next calls everyone's attention. Dispute and polemic appears because of the difference in analysing angle and standpoint. This has aroused author's interest and the sense of responsibility.

In the introduction, this thesis describes the research background and significance, related studies, the state quo of research and the methods and frame of the paper. Chapter one introduces the necessity of macro-control, the contents, and the whole system of macro-control; Chapter two introduces the controversies about the reasons of the sky-high real estate price, and makes a comment on it, then explores the main reasons, which involves land policy, local government's interests, liquidity surplus, low interest rate, the defect of prepayment, and the imbalance of Demand-Supply structure. Chapter three reflects macro-control policies concerning real estate and their results in recent years. In Chapter four, the author put forward some corresponding suggestion based on the analysis above.

This research has important realistic meaning. It provides a theory basis of further macro-control on real estate market, which is based on a full analysis of the present policies. However the thesis carries out qualitative analysis only in theory; it needs to be perfected further in practical examination.

Keywords: Macro-control; Validity Analysis; Policy Suggestion

厦门大学博硕士学位论文摘要库

目 录

导 论	1
一、选题的背景与意义	1
二、国内外相关研究现状	2
三、研究方法与结构安排	5
第一章 房地产宏观调控	6
第一节 房地产宏观调控	6
一、房地产宏观调控的必要性	6
二、房地产宏观调控的内容	7
第二节 房地产宏观调控体系	8
第二章 近年我国房价上涨的原因分析	12
第一节 近年我国房价持续上涨成因的相关论争	12
第二节 近年我国房价上涨的主要原因分析	15
一、土地制度变革	15
二、地方政府的利益驱动	17
三、流动性过剩	18
四、利率过低	21
五、预收房款的制度缺陷	22
六、房地产供需结构失衡	23
第三章 近年我国房地产调控政策及其效果述评	26
第一节 近年我国房地产调控政策及阶段性成效分析	26
一、当局对房地产过热开始警惕阶段（2003 年-2004 年）	26
二、当局正视房地产过热阶段（2004 年-2005 年）	28
三、供需双重调控阶段（2006 年-2007 年）	30
第二节 近年我国房地产调控政策总体效果分析	33

第四章 改进房地产调控政策建议	39
第一节 规范地方政府行为	39
第二节 适时开征物业税	40
第三节 合理解决流动性过剩	43
第四节 取消预售房制度	45
参考文献	47
致谢	52

厦门大学博硕士论文摘要库

Contents

Introduction	1
1.Background and Significance of the Topic	1
2.Present Study between Foreign and Domestic	2
3.Methedology and Structure Arrangement.....	5
Chapter 1 Real Estate Macro-control.....	6
Section 1 Real Estate Macro-control.....	6
1.Necessity of Real Estate Macro-control	6
2.Content of Real Estate Macro-control	7
Section 2 Real Estate Macro-control System.....	8
Chapter 2 Analysis of China House Price Soars Quickly in Recent Years	12
Section 1 Debate on the Cause of China House Price Soars in Recent Years.	12
Section 2 Analysis on the Cause of China House Price Soars Quickly in Recent Years	15
1.Land System Transformation.....	15
2.Local Government's Interests.....	17
3.Liquidity Surplus	18
4.Low Interest Rate.....	21
5.Defect of Prepayment	22
6.Imbalance of Supply-Demand Structure.....	23
Chapter 3 Review of China Real Estate Controlling Policy in Recent Years.....	26
Section 1 Gradualresult Analysis on China Real Estate Macro-control in Recent Years	26

1. Authority's Vigilance about Real Estate Bubbles (2003-2004)	26
2. Authority's Facing up to Real Estate Bubbles (2004-2005)	28
3. Supply and Demand Regulation Stage (2006-2007)	30
Section 2 Analysis on the Overall Effect of Real Estate Macro-control in	
Recent Years	33
Chapter 4 Suggestion on Improvement in Real Estate Macro-control	
.....	39
Section 1 Standard Local Authority's Behavior	39
Section 2 Levying Taxes on Property at the Right Moment.....	40
Section 3 Reasonable Solution to Liquidity Surplus.....	43
Section 4 Cancelling Selling in Advance	45
Reference.....	47
Postscript.....	52

厦门大学博硕士论文查重系统

导 论

一、选题的背景与意义

近年来，全球楼市涨声一片。如何抑制过高的房价，防止楼市泡沫，成为各国都在面对的问题。我国从 2003 年开始进入房地产市场快速发展的阶段，房价增长过快，不论是上涨幅度还是平均房价都达到历史上的最高水平，房价上涨脱离了经济和收入水平的基本层面，给我国居民生活带来了极大的影响。

房价的过快上涨会导致一系列严重的后果。在中国，由于房地产开发、建筑施工、居民购房都从银行融资。此外，房地产项目多由建筑公司垫资施工，这部分资金占房地产项目总投资的 30%-40%，而建筑企业也向银行贷款。综合起来，60%以上的房地产投资资金来源于商业银行^①，因此一旦房地产泡沫破裂，银行就成为最大的买单者，这会进一步导致经济萎缩，消费下降，投资乏力等一系列后续问题。人们依然可以清晰地记得，上世纪 90 年代，海南房地产泡沫破灭过后的经济发展无力以及日本、香港因房地产泡沫破灭而出现经济持续低迷的状况。

基于房地产泡沫的巨大危害性，我国政府相关部门连续出台了一系列房地产调控措施，从 2003 年的 121 号文件、18 号文件到近期的土地增值税清算政策、提高存贷款基准利率等，但是这一系列调控措施的效果似乎相当有限，房价依然疯狂上涨。政府官员、地产商和学者争论的焦点从最初的“中国房地产市场是否存在泡沫”过渡到“中国房地产商是否存在暴利”再到“是否应该开征物业税”。由于政府连续出台了这么多调控政策都无法达到调控房价的目标，政府下一步应该采取何种措施一时成为各方关注的焦点。由于分析问题角度的差异和立场的不同出现大规模纷争和论战，这激起了笔者的兴趣与责任感，由此产生选择这一论题的动机，本文试图从理论上对近年来我国房地产调控政策进行分析，以期能为国家下一步的调控政策提出建议。

^①刘正山.“泡沫”热论冷观察[J].中国土地,2003,(2).

二、国内外相关研究现状

国外经济学家对泡沫经济的研究主要从预期的角度出发，分别建立了理性泡沫模型和非理性泡沫模型。

理性泡沫的研究大约是从 20 世纪 70 年代开始的，是对泡沫经济现象进行系统研究的起点。Blanchard 和 Watson (1989) 等人对理性泡沫理论做了系统研究。随着信息经济学的发展，西方学者逐步把信息经济学理论纳入泡沫理论的研究中。Carey (1990) 提出了一个信息不对称下的土地价格模型，分析了土地价格变化与投资者数量和银行贷款额之间的关系。Bertrand (1995) 则认为，在金融自由化和放松金融管制的情况下，金融机构违规借贷以及金融风险的累加，加速了房地产周期波动和房地产泡沫的形成与破灭。Mishkin (1997) 等人曾提出，金融机构与借款人间的信息不对称将会导致金融资产泡沫。Allen 等人 (1998) 从信息不对称出发，提出了一个金融机构与实际部门互动的资产泡沫模型，从中得出，金融机构的中介作用引致的代理问题最终导致了资产泡沫。Krugman (1998) 等人认为，信用工具创新的多样性导致的金融中介的代理问题，是资产泡沫得以形成的关键。

非理性泡沫模型是对上述理性泡沫模型的一个补充，用以解释那些由于非理性因素所导致的泡沫现象。Hirshleifer (1975) 和 Kindleberger (1989) 在他们的研究中认为，市场参与者常常相信，市场基础仅能部分地决定价格，外来因素如群体心理、时尚、狂热而引起的投机行为，也是决定价格的重要因素。Wong (1998) 以泰国资产泡沫为背景建立了动态模型，展示了宏观经济过热和国际资本大量流入的背景下，房地产开发商对市场过度乐观的预期以及由此而产生的从众行为在房地产泡沫形成中的作用机制。^①

从上述泡沫经济理论的演化可以看出，经济学家开始关注金融支持在推动房地产泡沫形成和发展中的作用。Poterba (1984) 认为房地产作为一种耐用商品是居民个人资产的主要形式之一，居民个人拥有房产得到的回报率应与投资其它任何资产的回报率相等。^② Lastrapes (2002) 假定消费者拥有住房和非住

^①周京奎. 房地产泡沫生成与演化—基于金融支持过度假说的一种解释[J]. 财贸经济, 2006, (5).

^② Poterba, James M. Tax Subsidies to Owner-Occupied Housing: An Asset-Market Approach. Quarterly Journal of Economics, Vol. 99, Issue 4, 1984, pp. 729-752.

房两类资产，采用离散的形式建立了一个最优非耐用品和住房消费的动态均衡模型，模拟了货币供给冲击对住房价格的影响。^①张涛等（2006）对 Lastrapes 模型进行改进，一是对两资产按揭贷款模型采用连续函数的形式，加入住房租金收入等因素，并解出了均衡状态下的最优房地产价格的表达式；二是考察了只有房产一种资产情况下最优房地产价格水平的决定并利用中国 2002 年 1 月份至 2005 年 3 月份的月度数据，对住房价格与房地产按揭贷款、实际利率的关系进行了实证分析。^②周京奎（2006）在房地产市场局部均衡的框架下，探讨了金融支持过度与房地产泡沫生成和演化的过程，提出了金融支持过度假说，认为如果房地产开发商和置业者都可以从银行取得贷款，当房地产市场存在群体投机行为时，房地产价格将高于基础价格，并且会随着金融支持力度的增加而不断上升。^③

近年来，对中国房地产市场的讨论主要在实业界、政府管理部门和少数研究者之间进行，并且主要围绕中国房地产市场是否存在泡沫以及泡沫的成因等。袁志刚、樊潇彦（2003）分析了房地产均衡价格中理性泡沫产生和存在的条件，以及导致泡沫破灭的条件，认为行为人预期、银行信贷以及政府政策在地产泡沫的形成中起着重要的作用。^④刘琳、刘洪玉（2003）认为笼统地说房价高决定地价高，或者地价高决定房价高都是片面的，从需求和供给角度看二者的因果关系是不一致的。^⑤苗启虎、王方华（2004）则认为从经济学角度看房价上涨导致地价上升，但土地供应量变化对房价将产生巨大影响，并将其归因于我国现有土地制度，认为“在中国还有一种可能是地价上升导致房价上涨”。王国军、刘水杏（2004）研究了房地产业对相关产业的带动效应。^⑥平新乔、陈敏彦（2004）研究了融资与地价、楼盘价格的关系。^⑦殷剑峰（2004）利用 1999 至 2003 年全国 31 个省、自治区、直辖市的面板数据，分析了住宅销售平均价格与城市就业率、职工平均工资和房屋造价的关系，并得出“城市就业比率对住宅售价影响

① Lastrapes, William D. The Real Price of Housing and Money Supply Shocks: Time Series Evidence and Theoretical Simulations. *Journal of Housing Economics*, 2002, (11).

② 张涛, 龚六堂, 卜永祥. 资产回报、住房按揭贷款与房地产均衡价格[J]. *金融研究*, 2006, (2).

③ 周京奎. 房地产泡沫生成与演化—基于金融支持过度假说的一种解释[J]. *财贸经济*, 2006, (5).

④ 袁志刚, 樊潇彦. 房地产市场理性泡沫分析[J]. *经济研究*, 2003, (3).

⑤ 刘琳, 刘洪玉. 地价与房价关系的经济学分析[J]. *数量经济技术经济研究*, 2003, (7).

⑥ 王国军, 刘水杏. 房地产业对相关产业的带动效应研究[J]. *经济研究*, 2004, (8).

⑦ 平新乔, 陈敏彦. 融资、地价与楼盘价格趋势[Z]. 北京大学中国经济研究中心讨论稿系列 No. C2004001, 2004.

很大、工资对住宅售价影响幅度有限、造价是影响住宅售价的关键因素以及泡沫论难以成立”的结论。^①杨帆等（2005）从西方的房地产经济学、马克思的地租理论和索罗斯的市场非均衡观出发，研究影响房地产泡沫产生的因素。^②况伟大（2005）将房价和地价关系建立在空间经济学的基础之上，考虑住房市场与土地市场的供给者行为，探讨了容积率、闲置土地比重以及开发商占地规模如何影响房价、地价及其关系，得出土地供大于求时房价地价负相关、土地供小于求时房价地价正相关的结论。^③管涛等（2006）综合考虑外资对房地产信贷的撬动因素，运用资产负债比率法间接推算出 2003 年和 2004 年外资流入房地产开发和销售市场的资金总规模（包括直接流入的外汇资金及其撬动的人民币信贷资金）分别占全国房地产资金总规模的 17.5%和 11.5%，其中直接流入的外汇资金分别为 140 亿和 120 亿。^④郑航滨（2006）利用利率平价理论、购买力平价理论、预期理论作为解释境外资本流入房地产市场的依据，分析人民币升值预期与房价存在因果关系，人民币升值预期是诱因，境外资本流入是推力，房价不断上涨是结果，提出“房价与汇价双管齐下，本外币政策匹配出台”的政策建议。^⑤

近年来，国内学者也开始对物业税进行研究。夏杰长（2004）研究认为开征物业税的时机还不成熟，仍受制于理顺产权关系、整顿评估中介市场、清理房地产税费、改革土地制度等诸多因素。^⑥穗砚（2005）对物业税的税种设置、征收范围、计税依据、税率、减免税规定和征收方法进行了相关研究。^⑦谭术魁，陈晓川（2006）探讨了物业税的范畴、物业税开征必须解决的几个问题、物业税对房价的影响以及物业税的基本框架。^⑧盛蒲兴、禹正田、陈林（2006）在研究房地产税改革方案的基础上研究房地产税基评估，给出一个房地产税的总体改革建议，给出一个物业税条例版本，提供一个将复杂问题简单化的、可以操

①殷剑峰.全国房价及部分地区房价分析报告[R].中国社会科学院金融研究所工作论文 No.2003,2004.

②杨帆,李宏谨,李勇.泡沫经济理论与中国房地产市场[J].管理世界,2005,(5).

③况伟大.房价与地价关系研究:模型及中国数据检验[J].财贸经济,2005,(11).

④管涛,马昀.对外资流入境内房地产市场规模的测算[J].国际金融研究,2006,(5).

⑤郑航滨.境外资本流入对我国房价的影响效应与对策[J].广西金融研究,2006,(8).

⑥夏杰长.我国开征物业税的效应与时机分析[J].税务研究,2004,(9).

⑦穗砚.关于开征物业税的若干问题研究[J].财政研究,2005,(3).

⑧谭术魁,陈晓川.关于物业税几个问题的思考[J].中国房地产金融,2006,(6).

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库