

城市建设

论建筑与房地产经济中房地产市场调控政策的长效机制

罗来合

重庆市涪陵区不动产登记中心

DOI:10.12238/jpm.v6i7.8257

[摘要] 本研究专注于建筑与房地产经济领域，深入分析房地产市场调控政策长效机制的构建。通过系统梳理我国房地产市场的发展现状以及现行调控政策的实施情况，明确构建长效机制的必要性与紧迫性。从土地供应、金融监管、住房保障等多个维度，系统性地探讨长效机制的核心构成要素及实施路径，旨在为促进房地产市场的平稳健康发展、实现经济的可持续增长提供理论支撑与实践指导。

[关键词] 房地产市场；调控政策；长效机制；建筑经济；房地产经济

On the long-term mechanism of real estate market regulation policies in construction and real estate economy

Luo Laihe

Chongqing Fuling District Real Estate Registration Center

[Abstract] This study focuses on the construction of a long-term mechanism for real estate market regulation policies in the field of construction and real estate economics. By systematically reviewing the current status of China's real estate market and the implementation of existing regulatory policies, it highlights the necessity and urgency of establishing such a mechanism. The study explores the core components and implementation paths of the long-term mechanism from multiple perspectives, including land supply, financial regulation, and housing security. It aims to provide theoretical support and practical guidance for promoting the stable and healthy development of the real estate market and achieving sustainable economic growth.

[Key words] real estate market; regulation policy; long-term mechanism; construction economy; real estate economy

引言

近年来，我国房地产市场在国民经济发展中占据重要地位，对拉动内需、促进上下游产业协同发展发挥着关键作用。然而，市场在快速发展过程中，也暴露出房价波动剧烈、供需结构失衡、投机性购房盛行等问题，不仅影响居民的居住需求满足，更对宏观经济稳定运行构成潜在风险。在此背景下，房

地产市场调控政策应运而生，并经历了从短期应急性调控到长期系统性治理的转变。但既有调控政策在实践中存在政策持续性不足、政策间协同性欠佳等问题，难以有效应对市场的复杂性与动态性。因此，构建房地产市场调控政策的长效机制，成为实现房地产市场平稳健康发展、维护经济社会稳定的必然要求，具有重要的理论与现实意义。



图1 房地产

一、我国房地产市场发展现状与现存调控政策分析

（一）房地产市场发展现状

当前，我国房地产市场规模庞大，房地产投资在固定资产投资中占比始终保持较高水平。同时，城市化进程的持续推进，带动了住房刚性需求与改善性需求的不断释放。然而，市场呈现出显著的区域分化特征。一线城市与部分热点二线城市，由于人口持续流入、经济发展水平较高，住房需求旺盛，房价长期处于高位且上涨压力较大；而部分三四线城市及资源枯竭型城市，存在住房库存积压、市场活跃度不足的问题。此外，房地产市场中还存在开发企业负债率过高、土地财政依赖等深层次矛盾，制约着市场的可持续发展。

（二）现存调控政策实施情况

我国房地产调控政策体系涵盖土地、金融、税收、行政等多个领域。土地政策方面，通过控制土地供应规模、优化土地供应结构，引导房地产市场开发节奏；金融政策上，运用信贷额度控制、差别化住房信贷政策等手段，调节市场资金流向与购房需求；税收政策则通过调整契税、增值税等税种，发挥对房地产交易环节的调节作用；行政手段如限购、限售、限价等，在短期内对抑制投机性购房、稳定房价起到了积极作用。但这些政策在实施过程中，存在政策频繁调整、区域适应性不足等问题，部分政策在达到短期调控目标后，未能及时向长效化转变，导致市场出现政策依赖，难以形成自我调节机制。

二、构建房地产市场调控政策长效机制的必要性

（一）稳定房地产市场运行的需要

房地产市场的剧烈波动，无论是房价的快速上涨还是大幅下跌，都会对经济社会产生负面影响。房价过快上涨会增加居民购房负担，挤压消费能力，同时引发房地产泡沫风险；房价过度下跌则可能导致房地产企业资金链断裂，引发金融系统风险，影响上下游产业发展。构建长效机制，能够通过制度化、规范化的政策设计，熨平市场波动，保持房地产市场供需平衡与价格稳定，为经济稳定增长创造良好环境。

（二）促进经济结构调整的要求

长期以来，我国经济增长对房地产行业依赖程度较高，这种现象在一定程度上抑制了其他实体经济领域的发展。为了改变这一状况，构建房地产市场调控政策的长效机制显得尤为重要。这样的机制有助于引导资源的合理配置，减少资金过度流向房地产领域，从而推动经济结构向多元化、创新型方向转型。通过稳定房地产市场的预期，可以为制造业、服务业等实体经济发展提供一个稳定的生产要素价格与投资环境，进而促进产业结构的优化升级。

（三）保障居民住房需求的必然选择

拥有一个稳定的住房环境是每个居民生活中最基本的需求之一，确保每个人都有一个属于自己的家是社会公平正义和民生保障的关键组成部分。然而，房地产市场的过度投机行为和不合理的房价上涨，已经导致了部分居民的住房需求无法得到充分满足。为了应对这一问题，建立一个长效机制显得尤为必要。通过完善住房保障体系、规范市场秩序，我们能够确保居民的刚性住房需求和改善性住房需求得到满足，从而提升居民的生活质量，并且进一步促进社会的和谐与稳定。

三、房地产市场调控政策长效机制的核心构成要素

（一）科学合理的土地供应机制

土地是房地产开发的基础要素，建立科学合理的土地供应机制是长效机制的关键环节。一方面，要根据城市人口增长、经济发展等因素，精准测算住房用地需求，合理确定土地供应规模与节奏，避免土地供应的大起大落。另一方面，优化土地供应结构，增加保障性住房用地供给，引导开发企业建设中小套型、中低价位普通商品住房，满足不同层次居民的住房需求。同时，完善土地出让制度，探索多种土地出让方式，抑制土地市场投机行为，降低地价对房价的推动作用。

（二）稳健有序的金融监管体系

金融是房地产市场运行的血液，稳健有序的金融监管体系对防范房地产金融风险、稳定市场预期至关重要。要加强对房地产开发企业与购房者的信贷管理，严格审查开发企业资金来源与项目可行性，控制企业负债率；实施差别化住房信贷政策，根据购房套数、购房用途等因素，合理确定首付比例与贷款利率，抑制投机性购房需求。同时，加强对房地产金融创新产品的监管，规范房地产信托、资产证券化等业务，防范金融风险跨市场传导。

（三）完善的住房保障体系

完善的住房保障体系是实现住有所居、稳定房地产市场的重要支撑。要加大保障性住房建设力度，包括公租房、保障性租赁住房、共有产权住房等，拓宽保障覆盖面，解决中低收入群体、新市民等住房困难群体的居住问题。同时，建立健全住

房保障准入、退出机制，加强对保障性住房使用情况的监督管理，确保住房资源合理分配与有效利用。此外，推动住房保障与市场供应的有机衔接，通过政策引导，鼓励社会资本参与保障性住房建设与运营，提高住房保障效率。

（四）健全的法律法规体系

健全的法律法规体系是房地产市场调控政策长效机制的制度保障。要加快房地产领域立法进程，完善房地产开发、交易、租赁、物业管理等方面的法律法规，明确各方权利与义务，规范市场主体行为。加强执法力度，严厉打击房地产市场中的违法违规行为，如捂盘惜售、虚假宣传、违规销售等，维护市场秩序。同时，建立房地产市场信用体系，将企业与个人的信用记录与房地产交易行为挂钩，形成守信激励、失信惩戒的市场环境。



图2 房地产市场调控

四、房地产市场调控政策长效机制的实施路径

（一）强化政策协同与区域差异化调控

房地产市场调控政策长效机制的实施，需要强化土地、金融、税收、行政等政策之间的协同配合，形成政策合力。各部门应建立信息共享与协调联动机制，根据市场变化及时调整政策组合，避免政策冲突与叠加效应。同时，充分考虑不同城市房地产市场的发展阶段、供需状况、人口结构等差异，实施区域差异化调控政策。对于房价上涨压力较大的城市，加强调控力度，收紧土地与金融政策；对于库存较高的城市，采取鼓励住房消费、支持企业转型等措施，促进市场供需平衡。

（二）加强市场监测与预警体系建设

准确及时的市场监测与预警是实施长效调控的前提。建立健全房地产市场监测指标体系，涵盖房价、土地价格、住房供应与需求、房地产投资等核心指标，运用大数据、人工智能等技术手段，实时跟踪市场动态。构建房地产市场风险预警模型，对市场潜在风险进行科学评估与预警，为政策制定提供数据支持与决策依据。同时，定期发布市场监测报告，引导市场主体形成合理预期。

（三）推动房地产行业转型升级

促进房地产行业的转型升级对于实现市场的可持续发展

具有至关重要的意义。本研究鼓励开发企业转变其发展模式，从单一的住宅开发向多元化的业务领域拓展，例如租赁住房、城市更新、养老地产、文旅地产等。同时，研究强调了对绿色建筑和智能建筑技术的研发与应用的支持，以提升建筑品质和居住舒适度，推动房地产行业向绿色化、智能化方向发展。此外，研究还指出，引导企业加强品牌建设和精细化管理，以提升市场竞争力，推动行业集中度的提高，实现规模化、集约化发展。

（四）提升政策执行效率与透明度

确保调控政策的有效实施是长效机制发挥效能的核心。强化政策的宣传与阐释，提升市场主体对政策的理解与认知水平。构建政策执行的监督机制，加强对地方政府政策实施情况的监察与评估，保障政策的原意不被曲解、不发生变形。同时，提升政策制定与执行的透明度，及时公布政策信息、市场数据等，接受社会监督，增强市场主体对政策的信任度与预期的稳定性。

五、结论

构建房地产市场调控政策长效机制，是我国房地产市场发展进入新阶段的必然要求，对于稳定市场运行、促进经济结构调整、保障居民住房需求具有重要意义。通过建立科学的土地供应机制、稳健有序的金融监管体系、完善的住房保障体系与健全的法律法规体系等核心构成要素，采取强化政策协同与区域差异化调控、加强市场监测与预警体系建设、推动房地产行业转型升级、提升政策执行效率与透明度等实施路径，能够有效应对房地产市场发展中的各种问题，实现房地产市场的平稳健康发展。在未来的实践中，还需根据市场变化与经济社会发展需求，不断完善长效机制，使其更好地适应新形势、新挑战，为我国建筑与房地产经济的可持续发展提供坚实保障。

【参考文献】

- [1]张煜然.基于间断均衡视角的成都市房地产市场调控政策变迁研究[D].西南交通大学, 2020.DOI: 10.27414/d.cnki.gxnju.2020.000834.
- [2]黄瑛, 樊硕.“稳”字当头着力构建房地产市场长效机制[J].天津经济, 2020, (02): 15-20.
- [3]刘娜.基于房地产企业开发策略反思政府土地市场调控政策[D].浙江大学, 2019.
- [4]齐华.房地产市场调控政策分析及长效机制建设展望[J].价值工程, 2018, 37(34): 69-70.DOI: 10.14018/j.cnki.cn13-1085/n.2018.34.028.