

对“新国八条”的解读及对房价的走势分析

2011-08-09 10:36:36

王毓

(西南财经大学会计学院, 四川 成都 611130)

摘要: “新国八条”的出台给我国楼市带来很大的影响, 本文我们就解读一下“新国八条”实施过程中会对我国房地产市场产生的影响, 并对未来我国房价走势进行分析, 最后提出一些政策性建议供决策者借鉴。

关键词: 房价 走势 影响

在房地产市场泡沫不断扩大, 利益集团错综复杂之际, 面对着普通居民的抱怨声不断涌起, 2011年1月26日中国楼市迎来了“新国八条”, 这也表明我国政府对房价调控的力度和决心, “新国八条”将会对中国楼市产生一段时间的影响, 下面我们来解读一下“新国八条”带来的影响, 并对未来房价走势进行分析预测。

一、对“新国八条”的解读

1. 二套房首付比例不低于六成, 利率不低于基准利率的1.1倍

这样政策表示国家开始对投资投机者购买住房的调控的力度加强, 使得房地产市场存在很大的不确定性, 再加上最近盛传房产税就要改革, 使得人们对楼市持观望态度, 因此市场上对房价的需求会降低, 导致房价在短期内有可能降低, 但是随着时间的增加, 由于炒房团的存在, 若政府不能继续制定相关政策, 以保证“新国八条”的成果, 房价可能再回升, 又会迎来新一轮的楼市过热。

对首次购买住房居民的影响: 由于市场对住房贷款需求的增加, 使得银行不断提高贷款条件, 最终可能致使银行对首次购买住房的贷款优惠政策可能取消, 这直接影响着居民的改善性住房的需求, 因此政府应当促进对商业银行差别化住房信贷政策的检查和监管, 保障居民首次购买住房的利率控制在合理的范围之内。同时“新国八条”还规定: 对于非户籍人口购房需要提交连续五年税收或社保证明。

2. 进一步落实地方政府责任

由于各个地方的经济发展水平不同, 中央政府不能简单的通过统一的规定控制全国的房地产市场, 统一制定各个地方的房价控制目标调整房地产市场只会带来不利的影晌, 只能把这种权利授予各个省市级政府, 让各地方政府根据本地经济发展状况制定合理的房价控制目标, 但是与此同时也应当加强中央对地方的监管, 防止“天高皇帝远”现象的发生, 制定合理的考核各地方政府的标准, 而不仅仅是把经济的增长率作为考核个地方政府的责任实施情况。因此, 中央政府应当进一步加强落实各地方政府的责任, 形成在国家政府统筹下的各地方政府辅助的监管调控体系, 共同为促进房地产市场稳定发展而努力。

3. 加大保障性住房的建设

“新国八条”规定地方政府应当加强保障性住房的供应, 逐步扩大住房保障制度的覆盖面。住房问题是关系到底层贫困大众的民生问题, 国家必须予以重视。保障性住房主要是针对低层收入者的住房难题, 各个地方性政府需要多渠道筹集保障性住房房源, 着力解决人民最直接、最关心和最现实的利益问题。同时应当严格把握保障性住房的分配问题, 对申请的人严格把关, 实际考察其收入消费状况, 切实把住房分配到一些真正的有住房问题的低收入家庭之中, 加大对不合格人员利用虚假信息获得保障性住房的处罚力度, 杜绝“开着轿车吃低保”的现象。

二、对我国房地产市场走势分析

“新国八条”对我国楼市产生一定的影响, 使得楼市不确定性增加, 人们不敢再盲目投资, 对未来持观望态度, 造成了市场房地产需求量的降低, 虽然楼价仍高位徘徊, 但是从相对较长时期来看, 房地产市场的价格必将会松弛。

对房价的调控就是不同力量相互博弈的过程, 因此要想使我国房地产市场真正的实现稳定发展, 中央政府必须不断表示自己对于房价控制的决心, 才能致使居民对房地产市场不盲目投资, 房地产市场需求降低, 价格才能下降。政府通过一轮轮的调控表明了对房地产市场的调控的决心, 虽然现在房地产市场价格仍在高位徘徊, 但是政府对房价的调控是一个相对比较长的时期, 不能一蹴而就, 而人民看到了政府的一条条对方房价调控的政策, 看到了一种房价下降的希望, 因此无论是投机者还是投资者都不会再轻易地把资金投入房地产市场, 而对住房具有改善性需求的人们可能也会延迟消费, 人们都对未来可能持观望态度, 这样降低了房地产市场的需求, 使得房地产市场价格下跌。

三、政策建议

当今社会通货膨胀率较高，楼市泡沫较大，要想从根本上整治这种现象，我认为最重要的是促进我国经济发展方式的转变。这主要是指，前几年只注重GDP的增长，把GDP作为考核各个地方政府的业绩指标，这使得各个地方政府也只能不断的发展地方经济，带动各个行业经济发展，而房地产市场的利润率较高，能快速带来地方GDP的增长，因此各个地方炒房炒地现象较多，最终导致房地产的泡沫化。因此，中央应当加强发展方式的转变，不再仅仅把GDP作为考核各个地方的指标，应当把民生问题作为最重要的问题，解决人民最现实的利益问题，才是促进社会和谐稳定发展的先决条件。另外，政府也应当尽快促进税制改革，通过税收调整行业发展，合理分配地方财政和中央财政收入，给地方政府充足的空间和资金改善民生问题。

参考文献

[1] 新国八条,2011年1月.

[2] “新国八条”全文,新国八条内容解读, <http://www.ffw.com.cn/1/193/330/68810.html>, 2011年4月8号.

[3] 客观理性看待当今楼市新政, <http://luoyang.house.sina.com.cn/scan/2011-03-18/103113534.shtml>,

作者简介: 王毓(1987-), 女, 汉族, 西南财经大学会计学院研究生, 研究方向: 公司财务。

(备注: 以出刊内容为准)

[设为首页](#) | [加入收藏](#) | [关于本站](#) | [版权声明](#) | [诚聘英才](#) | [联系方式](#) | [友情链接](#) | [我要统计](#)

主管: 中国人民银行昆明中心支行 版权所有: 《时代金融》杂志社

网络实名: 时代金融、时代金融杂志、时代金融杂志社、《时代金融》编辑部

社址: 昆明市正义路69号

电子邮箱: ynsdj_r@126.com 电话: 010-57107535 0871-3212464

版权所有 未经许可不得复制或建立镜像

电信与信息服务业务经营许可证: 京ICP备案中 组织机构代码: 79718261-3