

# 经济增速放缓时期 住房市场需求动力分析

——基于西安、湘潭、厦门居民购房意愿的因素研究

路君平 陈希颖 成姝妍

**【提要】**2008年以来,受到国际金融危机的影响,我国经济增长速度逐渐放缓,其中房地产行业受到很大影响。对此,各地政府积极采取各种措施,以期达到促进房地产市场稳定发展的目的。在经济增速放缓时期居民的购房意愿受此影响的程度,政府政策措施的有效性需要通过研究得出结论。调查结果表明:各地居民所购房屋类型的比例差别很大,住房市场运行状况存在明显的差异。有关政策建议是遵循分类调控的原则,将住房分配体系严格划分为保障型分配和市场型分配两部分,政府只在政策层面上加以引导,进行适度调控。

**【关键词】**经济增速放缓 购房意愿 住房市场需求

〔中图分类号〕F293.3 〔文献标识码〕A 〔文章编号〕1000-2952(2009)03-0028-09

## 一、引言

作为产业链最长、与经济周期联系最紧密的市场之一,房地产市场一直是我国宏观调控的重点。在当前我国经济增速放缓的背景下,有效刺激居民消费和扩大内需已成为促进我国经济良性发展的重要因素,而住房市场的发展对于我国房地产业的健康发展具有重要的影响。2009年3月5日,温家宝总理指出要采取更加积极有效的政策措施,稳定市场信心和预期,稳定房地产投资,推动房地产业平稳有序发展,促进房地产市场稳定健康发展。

根据国外的研究,大多数经济周期的波动都是由总需求变动引起的。因此,研究影响房地产周期波动的主要因素,应该从需求角度来分析。从供求理论角度来看,决定价格形成最

重要的因素是供求关系。但在短期内住房的供给量是一个稳定的数字,不可能在短期内进行调整,住房市场供给存在着滞后性。从这个意义上讲,需求是影响短期住房市场价格的主要因素,需求的结构调整也会对供给产生影响,住房供给受到住房需求的制约。因此,影响消费者需求的因素是需要关注的重点。

本文将从消费者行为角度分析近期我国住房市场的发展状况,并通过调查问卷的形式了解影响居民购房意愿的显著因素。同时,由于政府、消费者、开发商之间信息不对称,消费者对政府与开发商行为会产生心理预期的偏差,使得提振住房市场需求的政策效力大打折扣。我们以对消费者调查的第一手数据为依据,深入研究消费者的心理与行为,分析各项政策的实际作用效力,以期为我国住房市场的宏观调

控提出积极的政策建议。

## 二、调查背景

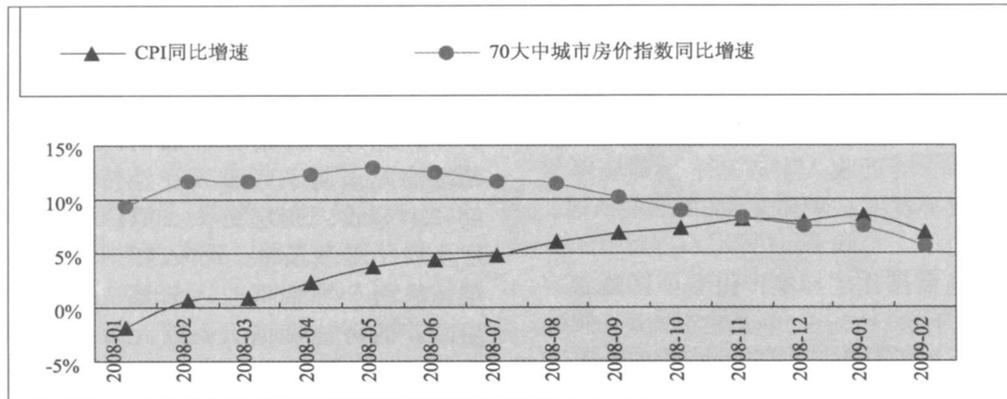
### (一) 宏观经济背景

2009年,美国金融危机导致的全球经济衰退是各国经济运行中所面临的严重问题,我国的经济、物价乃至房地产业也呈现出与以往不同的发展态势。

1 经济增速放缓,风险加大。2003年~2007年,我国经济连续五年保持两位数的增长,2007年GDP增长为11.9%,为本轮经济周期的最高值。在宏观紧缩政策与国际金融危机的双重影响下,2008年以来我国经济增速持续下降,2008年CPI走势总体呈现先高后低的态势。国家统计局数据显示,2009年2月居民消费价格指数(CPI)同比下降1.6%,2008年全年GDP增长为9.0%,5年来GDP增速首次跌破两位数,我国经济增长呈现出明显放缓的趋势。

2 房地产市场进入了调整阶段。2007年我国房价涨势达到高峰,2007年11月起,在房地产自身价格调整需求和中央政府宏观政策的双重影响下,我国的房地产市场进入了调整期。受国际金融危机及行业自身问题的影响,我国房地产市场结束了连续几年高速增长势头,销量锐减、库存增加,频繁政策刺激并没有起到明显的作用,居民观望心态浓重。在宏观经济环境变化及房地产市场交易量萎缩的影响下,截至2008年年末,全国商品房空置面积1.64亿平方米,达到1998年以来的历史高点。2009年2月全国70个大中城市房屋销售价格同比下降1.2%,降幅比1月扩大0.3个百分点,环比下降0.2%,这是全国房价连续第三个月下降,房地产行业景气呈现继续下行的趋势。全国CPI涨幅与70个大中城市房价指数同比增速对比见图1(统计数据截至2009年2月)。

图1 全国CPI涨幅与70个大中城市房价指数同比增速对比



3 宏观经济政策的转变。面对错综复杂的国内外形势,我国宏观经济政策经历了从“双防”到“一保一控”再到“保增长,扩内需”。各级政府相继出台了多项促进房地产业稳定发展的政策,并大量增加保障性住房的供给。温家宝总理在解读4万亿经济刺激计划内涵时指出:“我们新增的两年4万亿投资,其中新安排保障性安居工程建设调整2800亿元,我们计划三年要解决750万户困难群众的住房问题、240万户棚户区改造问题。”据统计,在国家4万亿

元的投资计划中,与房地产业有直接关系的占32%。

### (二) 调研对象介绍

#### 1 个案地区基本情况

西安、湘潭、厦门的政治、经济、文化等许多方面的状况迥异,从一定程度上较好地反映了我国的地区差异。

在西部大开发战略中,西安具有重要的战略地位,当地的房价在三地中位列第二,且涨幅不大。湘潭是湖南的二线城市,近年来随着

“长株潭”一体化进程的加快,经济有了较快发展。但由于湘潭的外来人口较少,房地产市场饱和度较高,房价较低但一直稳步上升。属于经济特区的厦门位于东南沿海,经济发达、景色优美。厦门的房价是三地之首,外来人口和地产中的投机成分均为最高。厦门的GDP次于西安,也处于全国前列。厦门的保障性生活措施较完善,环境、卫生等各项事业发展良好。

## 2 三地的相关政策

### (1) 西安

购房补贴:不同住房按不同标准进行补贴。

建房优惠:对一些商品房项目给予减免税费优惠,有的费用可延期缴纳。

住房公积金:适当放宽了住房公积金贷款条件。

### (2) 湘潭

税费优惠:鼓励二手房出售,个人所得税率按现行标准统一下调50%。

信贷支持:对为家庭中年满18周岁子女首次购买的住房,可享受其他个人首次购买普通住宅的优惠政策。

住房公积金贷款:对首套普通自住房的首付比例最低调整为20%,贷款最高金额为30万元,最长期限为30年。

增加供应:对低收入家庭基本做到应保尽保,并逐步改善农民工等困难群体的居住条件。

### (3) 厦门

调整普通商品住宅标准:住宅小区建筑容积率在1.0(不含)以上,单套建筑面积在144平方米(含)以下,实际成交价格低于全市商品住房平均交易价格1.44倍(含)以下。

住房公积金贷款:将最高贷款额度调整为单职工25万元、双职工50万元,住房公积金贷款的最长期限改为25年,住房公积金最低首付比例改为20%。

购房入户:对岛外购买小户型的家庭可办理不超过2人的常住户口。

## 三、动力分析

### (一) 住房消费提升力

住房消费的提升力是指在住房消费的内在

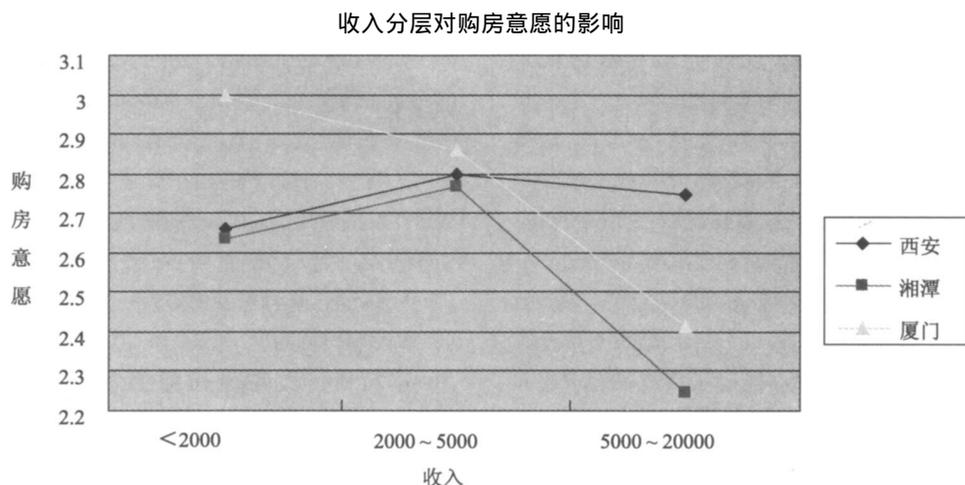
运动过程中,对住房消费起到促进作用的因素。随着住房消费提升力的提高,住房消费也呈现上升的趋势。其中,居民家庭收入是影响住房消费的主要提升力。

作为消费提升力的重要组成部分,收入对居民购房需求的影响很大。根据需求收入弹性理论和边际消费倾向递减规律,我们可以分析住房需求量变动对消费者收入变动做出反应的程度。中等收入家庭对改善住房环境的需求最强烈,住房需求收入弹性最大。低收入家庭则需要切实解决基本生理需要的消费品,对住房的刚性需求受收入限制短期内难以转化为有效需求,住房需求收入弹性最小。而高收入家庭存在边际消费倾向递减趋势,住房需求缺口不大,住房需求收入弹性也较小。<sup>①</sup>

以收入为自变量对调研数据进行分析,有趋势显示,其他各因素的变化对收入越高的家庭影响越小,而中等收入的家庭对各因素的变化和政策导向最为敏感。这反映出中等收入家庭的购房意愿最为强烈,但受收入限制使得他们对其他相关动力因素的变动更为敏感,刚性需求向有效需求的转化最容易实现。此外,因素分析表明,处于收入阶层两端的人预期家庭收入受经济危机的影响程度较中等收入阶层更大。原因是中等收入阶层主要是工薪阶层,收入相对稳定;而经济增速放缓会导致低收入阶层失业、高收入阶层减薪的可能性增大,因此收入阶层两端的人的收入变化相对较大。西安和湘潭两地的现实情况完全与上述分析相符合。而厦门因其保障性住房政策很完善,即使是当地的较低收入阶层,刚性需求向有效需求的转化也较容易实现。所以,在厦门地区,居民购房意愿受影响程度与收入呈负相关。三城市收入分层对购房意愿的影响情况见图2。

<sup>①</sup> 宋国学、王俊杰:《城镇住房需求动力因素分析》,《商业时代》2007年第27期。

图 2



## (二) 住房消费约束力

住房消费的约束力是指在住房消费过程中对住房消费水平的提高起制约作用的因素。其中住房价格是住房消费的主导约束力，同时也需要对税费和保障性住房供给增加等因素进行分析。

### 1. 住房价格

目前主要是从成本与供求因素两个角度对住宅商品房价格形成进行研究。从成本角度来分析，构成住房价格的基础包括土地成本、开发建设过程中的消耗支出、开发利润、各项费用及税金等。从这个角度来讲，理顺费用构成、确定合理的收费标准，是推动住房制度改革、促进住房有效需求的关键。此外，随着国有土地使用权出让中招拍挂方式的推行，土地价格持续攀升，几乎占到住房开发成本的50%左右。

从供求角度分析，住房市场需求的膨胀推动房价持续走高。房价上涨的结果是人们心理预期未来房价将会更高，一定程度上诱发了投机动机，由此推动了房价进一步攀升。

此外，通常采用房价收入比作为衡量居民住宅价格负担能力的指标。房价收入比即采用住宅价格与家庭所得之比值来衡量。<sup>①</sup>但考虑到我国的实际情况，段岩燕在“调控房地产价格的关键——土地和金融”（2005）中提出：“根据国际经验，当大多数人的吃穿用等日常生活的必要支出下降到收入的50%以下时，人们才可能真正跨过‘买得起房’的临界点。”这是因

为购房支出需要在一个较长的年限内逐步累积，日常支出低于收入的50%时，人们才能具备在一个较长周期内较充分地抵御各种风险的能力，而当住房支出不超过家庭收入的30%才具备可能性。2004年到2007年间，上海、北京和“珠三角”地区的房价收入比变化中，房价是主导性因素。但房价与全国一般水平的差距远远高于收入的差距。在我国二、三线城市中，相当多地区房价明显低于全国平均房价。但由于当地社会收入偏低，房价收入比仍然偏高。2007年，我国商品住宅平均销售价格为3645元，家庭人口数为2.91人，按照套均面积90平方米和人均全部年收入14908元计算，全国总体的房价收入比为7.56倍。<sup>②</sup>

在因素分析中，西安、湘潭、厦门三地的消费者普遍认为房价下降对自己购房意愿影响显著，住房价格因素在各因素排名中均列第一。由此可见，房价作为住房消费约束力的主要构成部分，其作用效力十分明显，是阻碍购房需求释放，导致部分购房者持币待购的主导因素。实践证明房价的明显的下降是刚性需求得以释放的最主要原因。

### 2. 税费

税费作为住房消费需求的约束力，主要体

<sup>①</sup> 罗力群、刘鹏田：《“房价收入比”和居民住房价格承受能力》，《价格理论与实践》2006年第9期。

<sup>②</sup> 陈淮：《关于房价收入比的若干辨析》，《经济参考报》2009年3月13日。

现在交易成本上。新近出台的住房调控政策所涉及的调整的税费主要包括契税、印花税、土地增值税、二手房交易时的营业税、个人所得税等。这些税费主要体现在交易环节上而不是体现在财产所有权上,因此税费降低的效果表现为增加了住房供给,一定程度上提高了住房市场的流动性。调节税费是财政政策中重要的一环,降低税费作为积极的财政政策对房地产市场有良好的促进作用。但由于税费在购房支出中所占比重较小,即对住房消费需求的约束力并不很强,减税的效力主要表现在政府的政策导向上,对于减轻消费者实际负担的效果并不显著。

从因素分析中,大部分居民表示税费调整对自己的购房意愿的影响为中等影响程度。对三地的比较结果显示:税费调整在各影响因素中西安排名第九,湘潭排名第四,厦门排名第五。原因是因为西安的新政重点着眼于财政补贴,减税的力度并不大,而厦门与湘潭税费调整的力度较大,湘潭加大了二手房税收优惠,而厦门则推出了特殊的契税返还政策,对于许多有迫切购房意愿的消费者来说,这样大幅度的税收减免是一项重要的优惠举措。

在各项税收新政中关于下调二手房交易营业税的条例力度是最大的。当前在房地产市场中,增加了价格相对较低的二手房供给,有效地发挥一级市场、二级市场的联动效应,逐步形成良性循环。<sup>①</sup>这在一定程度上释放了持币待购的需求,激发了住房市场的活力。

### 3 保障性住房供给

保障性住房是指政府在对中低收入家庭实行分类保障过程中所提供的限定供应对象、建设标准、销售价格或租金标准,具有社会保障性质的住房。包括两限商品住房、经济适用住房、政策性租赁住房以及廉租房等。近年来,为了解决城市低收入群体的住房问题,各地政府着手调整住房保障和供应结构,推出了增加保障性住房供给的政策。

根据因素分析,各地居民认为保障性住房的增加对其购房意愿的影响程度随年龄增

加而递减。尤其在湘潭 20~30 岁的消费者中,该因素的影响力位居第二,成为影响需求的重要因素。因此,增加保障性住房的供给对年龄较低、收入较低的购房者的意义更大。但是,在对所有消费者购房意愿的影响因素的总体排名中,保障性住房的增加一项因素常居末位。

### (三) 住房消费支持力

#### 1 房贷首付比例

房贷首付比例是指各类金融机构对购买房地产商品发放贷款前,要求购房者应先支付的房款比例。对于大多数中低收入家庭来说,房贷首付比例是购房者非常关注的因素。这一群体有一定的经济基础但无法完全依靠自身的力量解决住房问题;由于不属于最低收入家庭,他们又被排除在经济适用房政策和廉租房政策的实际覆盖范围之外,无法更多地享受政府的优惠政策。因此首付比例的降低对这部分群体的影响较大。另外,房贷首付比例降低对于改善居住环境的购房行为会产生一定的影响。从目前的情况来看,此类购房者在我国房地产市场中占据一定数量,房贷首付比例降低使房产交易成本明显下降,将在一定程度上影响整体房地产市场的销售行为。

西安市居民购房意愿受首付比例下调的影响在三地中相对较大,厦门其次,湘潭第三。西安的居民收入相对较低,因此受首付比例下调的影响较大;厦门居民收入相对较高,购房动机多偏向于改善居住环境或者投资,因此也会受一定的影响;湘潭由于公务员和国有企业职工人数较多,公积金和单位福利补助方面在收入中所占比重较大,因此受首付比例下调的影响较小。

#### 2 贷款利率

在因素分析中,贷款利率下调对购房意愿的影响程度三地存在着差异,西安、厦门地区受影响较大,湘潭地区影响很小。利率因素在各因素排名中厦门排名第二,西安排

<sup>①</sup> 聂梅生:《房价已跌回两年前》,《经济信息联播》2009年3月15日。

名第四,湘潭排名第九。随着购房者收入的提高与年龄的增长,贷款利率下调对购房意愿的影响程度三地都存在下降的趋势。在三地横向比较中,城镇居民人均收入厦门最高,西安次之,湘潭居后。但由于厦门的房价收入比最高,储蓄占收入比重较小,贷款利率下调对购房意愿的影响程度相对较大。同时由于厦门的金融体系相对较完善,贷款在购房支出中比重较大,而厦门消费者购房动机中很大部分是为满足投资需要,利率下降能大幅降低其投资成本和房产交易成本。因此利率因素则成为影响厦门消费者购房意愿的重要因素之一。

### 3 贷款期限

住房抵押贷款期限的长短将影响贷款利息的高低及住房抵押贷款的风险。而贷款利息额尤其是月付款额则是消费者最关心的问题。在因素分析中,住房调控政策中关于贷款期限延长的优惠政策作用效力并不显著。在西安和湘潭,大部分居民认为贷款条件放宽对购房意愿的影响表现为中等影响程度。而在厦门贷款期限的延长作用很明显,排在影响因素的第三位。

例如在厦门贷款 50 万、在西安贷款 25 万、在湘潭贷款 15 万时贷款期限对月付款额的影响,贷款期限由 20 年延长至 30 年可使月付款额下降 17.27%。依照这个幅度,月付款额在厦门可减少 597.73 元、在西安减少 301.38 元,在湘潭减少 179.99 元。但是还款总额在厦门将提高 200098 元、在西安提高 100888 元,在湘潭提高 60253 元。由此可见,延长贷款期限这项政策一定程度上减轻了购房者近期的月供负担,但从长远上来看它增加了消费者购房的整体负担。但消费者可通过提前还贷等方式以减轻整体还贷负担,因此此项政策对刺激住房需求是有一定影响的。

### 4 住房公积金制度

湘潭由于公务员和国有企业职工受公积金政策优惠的影响程度相对较大,公积金政策因素尤其在 40~50 岁的人群中排位第二。其原因与 40 岁以上职工公积金储蓄时间较长,作为提

取住房公积金基数的收入较高,因而在购买住房时能够提取更多的公积金数额有关。其他两地和其他年龄层的许多居民并不把它作为购房资金的一项重要来源,也很少因这些政策改变购房意愿。由于现在公积金制度在实施过程中存在着公积金缴存和支取不到位等现象,2008 年全国住房公积金缴纳规模达到了 2.02 万亿元。但资料显示,我国住房公积金使用率一直在 50%~60% 之间,这笔巨款的相当部分处于闲置状态,造成社会资源的严重浪费,应进一步制定完善住房公积金的相关政策,使住房公积金制度发挥其真正的作用。

## 四、总结与建议

### (一) 调查总结

#### 1 共性分析

作为住房需求约束力的主要因素,房价在三地都是影响购房意愿的首要因素,对需求释放的影响力是非常强烈的。在 2007 年房价迅猛攀升的地区目前均有大幅回落,部分城市住房市场销售状况已发生变化,但目前包括厦门在内的东部沿海等城市房价还是过高。中国社会科学院工业经济研究所投资与市场研究室主任曹建海认为:“当前我国城镇住房面临严重的过剩局面,需要时间去消化,目前经济增长的预期下降,将导致土地价格下降,所以在现在的经济背景下,房价还有继续下降的空间,加上经济增长形势不支持房价上涨,居民收入水平和收入增长也不支持房价上涨,我国城镇房地产价格水平还有 40% 到 50% 的降价空间”。<sup>①</sup> 与此同时研究结果表明税费优惠和保障性住房供给的增加在三地对降低购房约束力的效用不大。

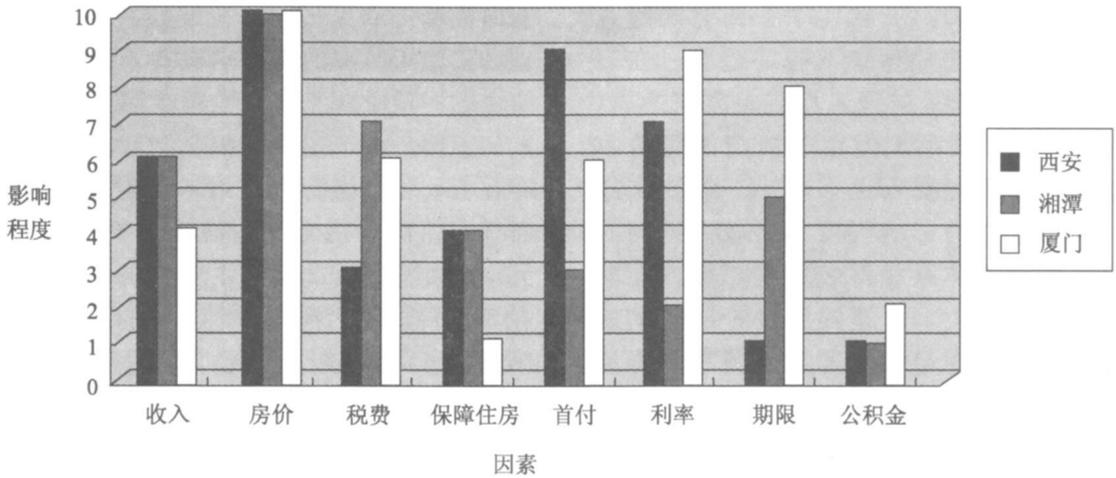
#### 2 个性分析

(1) 8 大影响因素对购房意愿影响程度比较我们将 8 大因素按照影响程度排序,并用 1~10 表示影响程度,见图 3。

<sup>①</sup> 《我国城市房价将回落 40% 至 50%》,《华夏时报》2009 年 4 月 3 日。

图3

各因素影响程度分析排序



住房需求提升力在三地均为影响购房意愿的中等因素。关于住房需求约束力的比较中,湘潭受影响程度最大,厦门与西安次之,但差距不大。在住房需求支持力的分析中,西安受各因素影响程度较平均,各项政策覆盖面较广。湘潭则受其他动力因素影响程度最大,原因是湘潭住房市场波动不大,新近出台的住房调控政策在湖南省已全面实施,湘潭消费者享受到了税费政策带来的优惠,因此对购房意愿影响较大。而厦门居民受住房金融政策的影响最大,其主要原因是厦门地区比其他两地住房金融体系更为完善,同时需求受房价因素制约较大,当地居民更多地依靠住房金融手段的支持满足

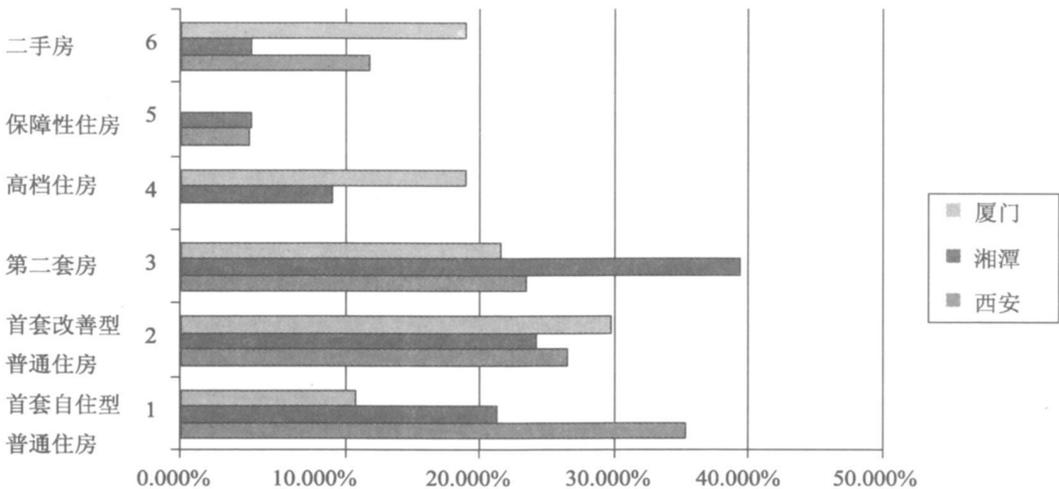
购房需求。

#### (2) 各地住房市场运行状况迥异

结合调查情况具体分析,各地居民所购房屋类型的比例差别甚大,住房市场运行状况存在着明显的差异。由于西安房地产市场的自住性住房需求旺盛,约为36%,高档住房的需求很小,居民对住房的刚性需求还未得到有效满足。湘潭住房市场的饱和度较高,购买第二套住房的人数很多,占比将近40%。而厦门各种类型房屋的购买者较为均衡,改善性普通住房的占比最大约为30%,但由于受到外来人口的投机行为的影响较大,房价一直处于上升趋势。三地居民购房类型的倾向分析见图4。

图4

居民购房类型的倾向分析



### (3) 各地政策因素和市场因素的比较

2007年至2008年西安地区房价随经济波动小幅震荡，湘潭地区房价则始终保持稳中有升的态势，2008年湘潭地区人均住房面积达到30平方米，在全国处于相当高的水平，住房需求基本饱和，供需在市场作用下已基本达到均衡，因此住房市场波动不大。而西安虽然刚性需求旺盛，但受收入制约难以转化为有效需求，房地产市场在市场供需调整中能在较短时期内趋于均衡。

厦门地区近年来吸引了大量外资和外来人口，是典型的外需型市场。厦门房地产市场对经济周期波动的敏感度很高，同时受政策的影响也很大。厦门住房刚性需求与投资需求并重，刚性需求方期望房价下调，投资需求方期望房价攀升，这之间存在着矛盾，住房市场的均衡需要通过政府的有效调控得以实现。

### (二) 政策建议

房地产业的健康发展不仅直接关系到老百姓的切身利益，而且在改善国民经济运行状况、保持经济平稳发展方面意义重大。因此，在当前我国经济增速放缓的背景下，研究制定以房地产业可持续发展为出发点，以满足居民多层次的住房需求为立足点的包括稳定房价、提供住房保障、防范金融风险等多项举措就更具现实意义。在实践中要遵循分类调控的原则，实行“有所控、有所不控”，将住房分配体系严格划分为保障型分配和市场型分配两大块，对保障型住房分配，政府应承担起相应的责任及义务，在享受条件及住房价格上严格控制；对市场型住房分配，政府应放松管制，更多地由市场发挥作用，政府只在政策层面上加以引导，进行适度调控。

#### 1. 重视预期，加强政策的有效性

在分析过程中我们发现预期对居民购房意愿影响颇大，不管是对收入、房价还是政策的预期都在一定程度上影响了消费者当期的需求。而政府的政策在很大程度上应能起到影响消费者预期行为的作用，引导他们的消费导向。但是，由于居民同样会形成对政策的预期，政策的有效性和持续性就更值得探究。

据调查显示，尽管近期政府为刺激住房市场的需求而出台了一系列政策，但因为很多地方的政策出台频繁且变化大，消费者预期有更多优惠政策出台，纷纷持币待购，加上政策一定的时滞性，许多都没有达到原来期望的效果。因此，政府应结合当地的具体情况，制定切实可行的政策，以利于政策的实施及其有效性的发挥。

#### 2. 研究制定鼓励住房消费的有效措施，促进房地产市场良性发展

在经济增速放缓、经济发展遭遇困难的大背景下，政府应研究制定鼓励住房消费的有效措施。北京社科院2009年3月31日发布的《北京蓝皮书·社会发展报告》披露：北京市政府将加大干预房价，促进市场消费。政府有效干预房价的目的就是着力调整住房供应结构，北京市政府新近的措施包括：2009年政府计划新开工850万平方米保障住房和限价房等，将低收入群体的住房从商品房市场中转移出去，从而对商品房的高价位起到一定的制衡作用，同时适当降低土地出让金同样可以起到抑制过高房价的作用。<sup>①</sup>北京市的上述做法对于其他城市也具有示范作用。

2008年全国房屋竣工量不到6亿平方米，这就意味着有2亿平方米的刚性供给要向2009年及以后若干年转移。根据目前全国房屋空置面积为1.64亿平方米的数据计算，全年房屋库存量至少有2.5亿平方米。各地政府要切实研究制定鼓励住房消费、稳定市场的有效措施，刺激刚性需求释放，使得居民的购房意愿真正转变为有效需求，规范房地产市场发展，加强宏观调控职能，督促房地产商“通过降价，同时在价格竞争中靠自身特色、品质、服务、诚信赢得市场。”<sup>②</sup>经过政府、开发商的共同努力使作为影响购房意愿首要因素的我国的房价水平回归理性的轨道，促进房地产市场实现良性

<sup>①</sup> 于立霄：《北京蓝皮书》公布：政府将干预房价促进消费，搜狐房产2009，4，1。

<sup>②</sup> 住房和城乡建设部政策研究中心副主任王珏林：房价还会降房产商应降价赢市场，焦点房地产网2009，4，7。

发展。

### 3 根据实际情况, 针对性地制定和完善相关政策

因素分析的结论是, 三地对各政策的反馈效果差异很大, 因此在政策制定时应赋予地方更多的权力。地方政府应考虑本地区特点因地制宜, 根据中央的精神制定行之有效的调控政策。就本文三地而言, 西安地区由于个人收入因素, 各阶层购房倾向差异较大, 政府调控时则应注重结构性调整, 慎用一刀切的政策。针对各阶层敏感度高的因素分类调控, 改善住房市场需求结构。湘潭地区住房市场运行稳定, 政府应减少调控, 积极引导住房市场健康发展。而厦门地区由于住房市场波动剧烈, 地方政府则应高度关注本地市场的发展变化, 研究制定一些侧重购房意愿敏感度较高的住房金融政策, 同时应建立健全税费制度, 鼓励市场化运作。“现阶段政府应承担保障房建设的任务, 改革土地出让金制度, 采取措施逐步降低地价各种税费。”<sup>①</sup>在现有住房保障体系的基础上, 更广泛地运用贴息、贴租等手段, 更有针

对性地提高购房者的住房支付能力, 切实解决百姓的住房问题。

2009年4月初《国家住房建设制度(2010~2050)(建议稿)》已报送住房和城乡建设部等相关部门, 该《建议稿》涉及建立城乡一体化住房保障体系等内容, 该项建议与现行保障房最大的不同是“城市居民都有一次享受保障性住房的机会, 其中购买商品房的申请人可申请在不动产税中扣减相当于保障性住房面积。”这些内容应是对我国现行住房制度的补充。

本文作者: 路君平是中国人民大学财政金融学院副教授、硕士研究生导师; 陈希颖是中国人民大学财政金融学院硕士研究生; 成姝妍是中国人民大学财政金融学院硕士研究生

责任编辑: 赵俊

<sup>①</sup> 王海燕、郑春平:《厉以宁坚称中国未陷入衰退三原因导致高房价》,《现代快报》2009年4月6日。

## Analysis on Housing Market Demand Momentum in the Economy Slowdown Period

—Based on Factor Study of Housing Purchase Will of Xi'an, Xiangtan and Xiamen's Residents

Lu Junping Chen Xiying Cheng Shuyan

**Abstract:** Since 2008, China's economic growth has slowed down for the international financial crisis's impact, and the real estate industry is affected largely. In order to stabilize the real estate market, all the local governments have adopted supporting and saving measures. However, what extent of the government's measures influence on residents' purchase will and how about its effectiveness in the gradual downward economic cycle can't be evaluated without the empirical studies. In this paper, the survey shows that the house category proportion purchased by different regions' residents varies very much, and there is obvious difference among various regions' housing market operation. The relevant policy recommendations are guided by the principles of classification regulation, and the housing distribution system are divided into two parts: security-based distribution and market-based distribution. The government just guides the policy and carries out appropriate control.

**Key words:** economic slowdown; housing purchase will; housing market demand