

# 限购令对房地产行业的影响及对策研究——以苏州为例

## 摘要

房地产行业是中国发展的绝对主导力量，在改革开放后中国经济的腾飞发展中扮演重要角色。但繁荣市场背后高额的房价却让中国老百姓喘不过气。房产本身除了是刚性需求品外也是带有投资性质的商品，这就导致市场存在倒买倒卖的投机行为。为了让真正有需求的人都有房可住，杜绝投机现象，中国政府多次出台限购政策，一次比一次严格。在近 2015 年末到整个 2016 年内异常火爆的房地产行情面前，政府再也坐不住了，出台了最严限购令。此限购令的实行给房地产行业带来不小冲击。

限购令出台的市场背景比较特殊，政策一出效果立现有效抑制房价的上涨，长期效果并不明朗。短期内这样的严令会给房地产行业带来怎样的影响，长期又会是什么样的结果。从市场的影响出发，由大到小再延伸到苏州这个二线城市，从理论和数据出发，进行深入研究。全文的框架主要是介绍本文的写作目的和意义，对限购令对房地产行业的影响及对策研究中涉及的一些理论进行阐述。在以限购令实施后的房地产行业现状为着重点，进行相关资料的收集，整合，分析，探索。

**关键词：**限购令 房地产行业 影响 对策

# Restrictions on research on the influence of the real estate industry and countermeasures——In Suzhou as an example.

## Abstract

The real estate industry is the pillar of China's economy, after the reform of China's boom plays an important role in the development. Real estate industry is the pillar of China's economy, after the reform of China's boom plays an important role in the development is the high house prices can make Chinese people's breath. Property in addition to is a rigid demand is also with a nature of investment goods. Let true there is demand on in order to have a room to live, put an end to speculation phenomenon, the Chinese government issued restrictions for many times, each time strictly. Front of unusually hot real estate market in the near future, the government can no longer sit still, introduced a history's most severe restrictions. The restrictions on the implementation of the impact to the real estate industry into crisis.

Restrictions on is, however, in the context of a specific economic policies, short term effectively limit the rise in house prices, the long-term effect is not clear. Restrictions can only be stricter in the implementation of the time by reducing the long-term factors influencing role to slow the speed of rising home prices. In the short term this strictly will give what kind of impact

the real estate industry, and what the results will be for a long time. The second-tier cities, this article mainly aims at Suzhou starting from the theory and data, in-depth study. It mainly introduced in this paper, the framework of the full text of the writing purpose and significance, the restrictions on the impact on the real estate industry and countermeasures research of the paper expounds some theories involved in. In the restrictions on after implementation of the real estate industry present situation for the key, to carry on the related data collection, analysis, to explore, at last some conclusions and Suggestions.

**Keywords:** restrictions; real estate industry; influence; countermeasures

## 目录

<b>1. 绪论</b> .....	1
1.1 问题的提出 .....	1
1.2 研究目的及意义 .....	1
1.2.1 房地产行业的重要性 .....	1
1.2.2 房地产行业的相关性 .....	1
1.3 研究内容和方法 .....	2
1.3.1 研究内容 .....	2
1.3.2 研究方法 .....	2
1.4 技术路线 .....	2
<b>2. 相关研究综述</b> .....	4
2.1 国内外研究综述 .....	4
2.2 研究综述评论 .....	4
<b>3. 限购令对房地产行业的影响</b> .....	6
3.1 房地产行业现状分析 .....	6

3.1.1 房地产市场的划分 .....	6
3.1.2 城市群体的市场需求 .....	6
3.2 不同城市群之间的区别 .....	6
3.2.1 苏州房地产行业的迅猛发展 .....	6
3.2.2 苏州房地产的多项政策 .....	7
3.4 限购令实施后存在的问题 .....	10
3.4.1 政策实施后的短板 .....	10
3.4.2 多方面因素对限购的阻碍 .....	10
3.5 成因分析 .....	11
3.5.1 历史背景因素 .....	11
3.5.2 作用对象的局限性 .....	11
3.5.3 土地分布带来的市场需求 .....	11
<b>4. 对于限购和房地产未来发展的对策与建议</b> .....	<b>13</b>
4.1 国家政策和房地产行业的紧密联系 .....	13
4.2 市场机制的建立完善 .....	13
4.3 政策实行的具体多样化 .....	13
4.4 政策要有延续性 .....	13
4.5 房产性质的强弱化 .....	14
<b>5. 结语</b> .....	<b>15</b>
5.1 主要工作内容阐述 .....	15

5.2 主要结论总结 .....	15
5.3 创新与不足之处 .....	15
5.4 未来研究方向 .....	15
参考文献.....	17
致 谢.....	18

# 1. 绪论

## 1.1 问题的提出

面对日益高涨的房价，自 2010 年 4 月起，北京首先出台政策规定“每户家庭只能新购一套商品房”后，上海、南京、杭州等 16 个一二线城市也推出限购政策。2011 年初，多达 30 多个城市提出限购。最近这两年房价暴涨的速度和老百姓的工资涨幅并不成正比。房地产泡沫化的趋势越来越明显，除大城市外，中小城市房价也大幅增长，舆论愈发高涨，多地政府紧急出台新政，强化了限购政策，堪称史上最严限购令。但由于市场的复杂性，政府出台的限购令能否长期有效遏制房价很难说。房地产行业是全国经济发展的主导产业，和每个人都有关联，随着新一轮独生子女的长大，很多家庭都有了刚性需求，原本高额的房价就令人望而生畏，史上最严限购令一出，有需求的人无房可买，甚至出现了很多闹剧。如今的房地产市场却似乎跟普通人完全搭不上边，面对于这样的大环境，该如何成就一个健康积极的房地产行业。

苏州作为江南历史名城，历来物产丰富，经济发达，充裕的外来人口同样造就了苏州房地产市场的火爆。苏州房地产市场在 2015、2016 年也是异常火热。在紧邻周边大城市上海超高房价的刺激下，苏州房价 2016 年也历经几个大的涨幅。从数据来看，2015 年年末苏州 5 个大区房价全线上涨，其中属新区上涨幅度最大，其 11 月成交均价为 14400 元/平，和 10 月相比，同比上涨 15%。

## 1.2 研究目的及意义

### 1.2.1 房地产行业的重要性

我国房地产市场是全球最大的房地产市场，房地产行业是我国的主导经济发展对象，政府要求要保持房地产行业的持续稳定的发展。至此，房地产的调控产业就进入了历史新阶段。房地产行业是人们进行社会活动的基本物质保障，是国民经济的根本。人口素质、社会进步、城市经济、城市现代化的提高都以房地产业为基础。房地产业是我国的基础产业，它动的每一步都牵动人们的神经。

### 1.2.2 房地产行业的相关性

房地产业产业链长，涉及的产业链很多，直接或间接的与不同的产业链产生关联。房地产业的影响映射到无数个产业链，涉及面非常广。

毫无疑问的是限购令一出，房地产行业无疑是遭当头棒喝，在短期内房产市场的火热会降温。限购令出台后，开发商纷纷放缓住房销售的计划，而这对于商业地产却是一次机会，因为商业地产不受限购令影响，商业写字楼等商业地产都会迎来新的春天。当然这不是论文讨论的主题。对于地方政府来说土地出让金是一笔重要收入。以北京举例，去年整个 2016 年北京土地出让金达到全年政府总收入的一半，而对于其他各地政府来说也达到将近 25%。地方政府也会加强对房产的调控，投资房产的投资者的投机渠道变窄了，而对住宅有刚性需求的人来说准入的门槛也变得高了。

## 1.3 研究内容和方法

### 1.3.1 研究内容

文章从新一轮强势限购令出台后，从限购出台之前的房产行业的状况和限购出台之后的状况出发，利用理论供需等具体的数据分析，从短期和长期分别来看来看，其会对房地产行业直接和侧面产生什么样的影响，从受益的人群，政策局限性，制度历史性等多角度考虑，能否长期有效的遏制飞涨的房价；对于这些多方面的影响，面对这样的现状，可以从政策、科技、实施对象等方面改善，寻求科学有效的对策解决,促进房地产市场更好发展。

### 1.3.2 研究方法

(1) 文献研究法：文章写作过程中查阅了大量的相关报刊、政府工作报告、政府政策法规以及专著，希望能够对房地产行业及限购之间的相互关系阐述清楚。

(2) 实证研究法：在调查苏州市住房限购对房地产行业的影响及对策研究的过程中，仔细收集数据，分析数据，提出相关问题，思考对策，对房地产行业的未来前景提出自己的看法和建议。

## 1.4 技术路线

文章的技术路线主要如下图所示。

## 2. 相关研究综述

### 2.1 国内相关研究综述

刘小瑜、谢娟娟.(2013) 文章内容是以江西省的房地产行业为研究对象, 文章探讨了江西整个省的楼市在限购政策出台后的现状、限购效果如何, 运用模型系统进行统计, 提出了未来江西房地产行业的发展前景。丁杰(2015) 文章是构建的房地产限购政策的模型, 对北京的限购效果进行了实证分析, 事实证明短期内限购政策是能有效调控房价的, 但效果会迅速衰退。彭加亮、高雅琦.(2015) 文章运用了金融学的相关理论知识, 进行模拟数据的走势, 在多种市场和政府的决策之下的走势情况是怎么样的。数据模拟量从概率统计的角度出发来探索这个问题。张韵隆(2014) 文章以逐渐开放的限购政策为注入点, 结合数字数据, 研究我国经济系统的稳定性, 房产股票与调控政策之间的关联性, 过程中的问题, 典型的政策市, 提出自己的看法。何元斌(2006) 文章讲述房地产行业实质是一个准金融行业。中国房地产行业的问题也折射出了金融行业的各类规章制度不健全不完善的事实情况。一定程度上, 两者考虑的风险度是一样的。王秀玲(2007) 《上海房地》关于我国房地产开发的资金来源还是以银行的信贷为主导的单一融资的格局为出发点, 发现房地产业潜在的金融风险。梁绍连(2007) 国外住房保障运作模式比较分析一文中国外住房保障运作模式是保障中低收入阶层的住房需求。关于保障性住房的积极建设, 弥补商品住房市场的不足。文章从多个不同的运行模式进行分析。

### 2.2 研究综述评论

作为全国多地政府的主导产业——房地产行业, 对全国经济有着巨大影响。限购令早在 2010 年就已实行, 但远没有最近的执行的那么严格。2010-2014 年, 在限购令出台又相继取消后, 随着 2015 年后期至今房地产市场的火热, 新一轮的强有效限购令也火热出台。限购的目的是稳定房价, 遏制投机行为; 但在严苛的购房条件下, 真正有需求要买房的人却出现了买不了房的事例。我们这里以苏州为例, 具体阐述。

限购政策实施以来，市场着实发生了一些改变。但缺乏针对这些变化的分析和研究，这些变化恰恰对评估限购令实施效果和实施下一阶段的房地产调控具有重要意义。针对限购的行政手段，有人认为这只是针对高房价政府出台的权宜之计，犹如隔靴搔痒，不可能改变房价长期走高的趋势；也有很多人期待在这次新一轮限购令出台下房价能够真的降下来。文章想要通过理论和实证研究得出一些答案，限购令能否有效遏制房地产行业高价格的现象，房地产行业的调控因素中限购起到什么样的作用，限购对房地产市场的影响，为了改善这种影响有哪些对策研究。

## 3. 限购令对房地产行业的影响

### 3.1 房地产行业现状分析

#### 3.1.1 房地产市场的划分

依据不同城市间的经济、政治能力，城市规模和影响力，将全国各类城市划分一、二、三等等级。我们这里从一线城市和二线城市两个方面来说。至于为什么一二三线城市房价都处于一个上涨状态，主要原因：近些年国家鼓励各地经济文化全面发展，批复了一系列发展文件，使得各地房产商揭竿而起，大搞房产文化，使得各地房价猛涨。一线城市涨完出台限购政策，这股热度就来到了二线城市，持续循环，各地房价都达到了一个新高度。一线城市代表城市北上广深自不用说，各方面实力都很强悍，外来劳动力人口密集，密度大，这些地方的房地产市场需求大，这些一线城市市场最为火爆。限购令出台后，北上广深的房地产行业市场销量略有下降，但是销量减少销售价格却略有上涨。因为北上广深的人口流动量决定了它们对房产的需求实在太太大，所以限购令很难起到实效。从大环境来讲，政策出台后全国的住宅销售成交量骤减。从冲击力度来讲，一线城市影响最大。

#### 3.1.2 城市群体的市场需求

二线城市多以各省省会城市或发达沿海城市组成。相对于一线城市而言，人口、密度、需求等各方面都没有一线城市大，因此对房地产的需求相对较小。苏州虽然并不是省会城市，但是苏州各方面的综合实力在江苏省内都是独占鳌头。整个 2015 年到 2016 末，苏州市的房价也是经历了过山车般的经历。苏州作为东部大城市，人口流动性极强、经济发展位列前茅、消费能力也高。限购令出台后，相对于其他中西部城市来说，苏州所受到的影响还是比较大的。一线城市对于商品住房的需求大，限购令的强制干预，使得一线城市房价迅速降低。

### 3.2 不同城市群之间的区别

#### 3.2.1 苏州房地产行业的迅猛发展

2016 年国家出台的政策，针对住房面积和是否唯一住房提出减税政策。这次的政策是为了促进三四线城市比较冷淡的市场行情。但是对于苏州这个经济文化科技全面开花的城市来说，降低购房成本，只会促使房地产市场更加火爆，2016 年苏州市房价整体较上年上涨近 40%。2015 年之前苏州的楼市的户型价格，都是以适合刚性需求客户为主。到 2015 年下半年末，售卖的住宅户型越来越大，相对应的房产价格也越高。

2016 年 3-7 月，苏州楼市价格几乎天天都在涨，这背后土地市场也起了很大的推动作用。开年初苏州的土地拍卖会便是持续不断的价格上涨，不断刷新纪录。整个 2016 年初苏州土拍少，需求大，热度自然很高。到了第三季度 7-10 月份，土拍减少市场热度自然下降。销售数量骤减。

### 3.2.2 苏州房地产的多项政策

二线城市相对一线城市限购令没有那么严格，这也使得很多投机者纷纷转向二级市场。这里我们着重介绍苏州。2016 年苏州楼市也是变化莫测的一年，苏州 2016 楼市上半年出台了各种针对房地产行业的政策，促进房产市场正面的发展。这里列出部分如下：

时间	政策
1 月 5 日	苏州市区实施不动产统一登记。
2 月 29 日	从 2016 年 3 月 1 日起，下调金融机构人民币存款准备金率 0.5%
3 月 18 日	遏制楼盘惜售的现象，预售申领不得低于 3 万 m <sup>2</sup> ；价格调整半年内不得超过 6%等
6 月 23 日	6 月 23 日起，吴江区范围内实施不动产统一登记，颁发《不动产权证书》和《不动产登记证明》

仅 2016 上半年就出台这么多限购政策，足以可见苏州房地产行业的局面火爆非常。2016 苏州市房产 1-10 月调控政策如图 1 所示：

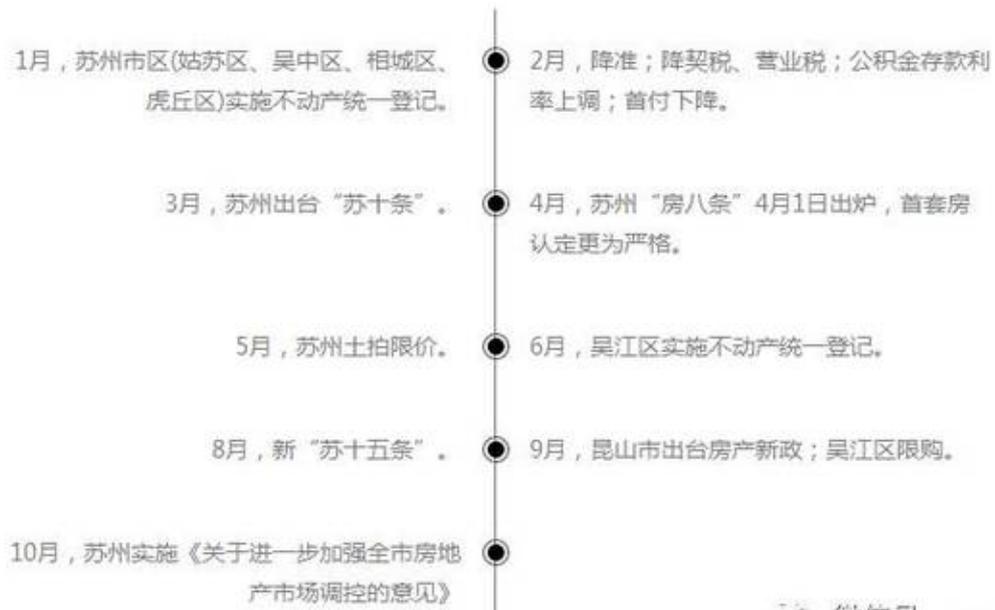


图 1：苏州市房产 1-10 月调控政策图

苏州市的房价从 2015 年末 2016 年初开始逐渐上涨，上半年的涨幅更大，2016 年初第一季度的新建住宅均价涨幅更是将近达到了 6%，是江苏省内涨幅最高的。2016 年 1-11 月苏州大区房价走势如图 2 所示：



图 2:2016 年 1-11 月苏州大区房价走势图

这张 20161-11 月苏州大区房价走势图的曲线高低很明显。从表中我们可以明显发现从 1-7 月整个市场房价呈现一个稳步上涨的趋势，涨幅非常均匀，每月涨幅幅度在 1000 元每平方米左右。从 5 月到 6 月又是一个新的突破，涨到 2 万多。8、9 月有一个价格回落的现象但是仅仅持续了两个月。之后的两个月份较之前最高价还要在涨 1000 元每平方米左右。

这张图显示的是大区之间的房价差别，整个苏州不同区域之间价格走势也是起伏不断。在 2016 年上半年，各区房价都呈现一个稳定上升的趋势，第一季度结束，各区房价均超 15000 元每平方米，下半年涨幅不如上半年。

在史上最严限购令出台后，明显看到整个苏州市的房地产行业价格受到政策调控的影响，苏州市下半年年末两月放产行业销售数量受到一定波动影响。2016 年苏州商品房（住宅）周成交走势如图 3 所示：



图 3:2016 年苏州商品房（住宅）周成交走势图

限购政策出台之后，我们将数据分的更细，从上面这张周成交走势图可以发现在九月末十月初房地产行业还一片欣欣向荣之态，短短一周内成交数量骤减整个 10 月份苏州的商品房成交数量较 9 月份整整少了将近 8000 套，较上月跌幅 60%。这其中非住宅成交较

上月涨幅 5%。2017.2.13-2.19 苏州各区商品房成交数据如图 4 所示：

2017.2.13-2.19苏州各区商品房成交数据				
区域	住宅套数	住宅面积/平米	非住宅套数	非住宅面积/平米
姑苏区	51	5893.1	22	1959.33
吴中区	169	22509.68	151	8277.98
相城区	113	14402.99	81	4624.28
工业园区	51	9030.78	27	6847.13
高新区	181	20482.61	12	1096
吴江区	301	39536.22	123	8302.34
合计	866	111855.38	416	31107.06

图 4:2017.2.13-2.19 苏州各区商品房成交数据图

苏州各区的商品房成交数据图中，吴江区销售量位最高，住宅套数 301，非住宅套数 123；吴中区、相城区位列二、三位；姑苏区只有住宅套数 51 套，非住宅套数 22 套，是销售量最少的一个区。可见长期内，限购令的影响并不彻底。

在国家 10 月出台限购政策后，苏州持续将近一年的房价上涨的局面瞬间打破，急转直下，很多楼盘都延迟了开盘计划。限购出台后规定所有的房源都要拿来销售，现在的房价更加清楚明了，房价情况要公示。房地产行业严格限购之下成交量下降但是在短暂回落之后房地产市场又有了新的起色，当然这和相关部门的管控是分不开的，接下来长期房地产行业会处于一个去库存的状态，新房源不会很多。

### 3.4 限购令实施后存在的问题

#### 3.4.1 政策实施后的短板

限购令作为调控政策调控房地产行业后，短期内起到了很好的效果。限购令解决了部分有需求的居民的买房问题，但也冒出了很多弊端，长限购令并不能持久保持房价的稳定。房产是特殊的商品，即是消费品又是投机品，兼具居住的使用价值，所以一定程度上它如同生活用品一样具有刚性需求；同时它又具有增值保值的投资特性，更多人把购房当做投资理财手段。

### 3.4.2 多方面因素对限购的阻碍

苏州是一个人口大市，经济发展快，住宅需求大，限购令的政策中对外市人员的购买条件很严格，这就阻碍了一大部分有需求购房的外来人员，而对于本地一些有意愿改善住房条件的人又会因此犹豫。

看似下跌的房价其实变动幅度并不大，有些城市反而房价上涨。事实上限购令的出台还是具有一定的突发性，但时退出却是个未知数。这其中的原因在于市场过于复杂，其复杂性无时无刻不在考验着政府政策的连贯性。政府出台限购令的目的是为了稳定房价，使得供需平衡。但是房价稳定到什么程度上才是最合适的。一旦房价下跌超过 20%，就很容易引发金融风险，二成首付的购房者会出现断供局面。

## 3.5 成因分析

### 3.5.1 历史背景因素

上世纪 90 年代分房福利制度取消后，房地产市场就自此进入繁荣阶段。官方数字显示，截止至 2010 年，房地产市场价格指数上涨超过 90%，而这几年的人口增长百分比仅仅是 5.8%，这样的供需差异使得政府不得不出台一系列的政策。在 2013 年政府颁布的政策中，在很大程度上对我国房地产行业造成新一波冲击，使当时有所回暖的房产行业直接降至冰点。这其中二手房交易需要 20 个百分点的个税，这一政策的颁布直接导致二手房交易市场火爆异常，大家都想赶在政策实施前完成交易。从想要改善住房的购房者的角度出发，新的细则一旦实施，他们一定会陷入现有住房出售因个税较高短时间内难以出售以及还有就是二套住房首付比例要在 60%以上的局面。

### 3.5.2 作用对象的局限性

限购令的实施效果更多的体现在商品住房的销量上面，最为人们关心的住房价格并没有多大改变。近年来房价的涨幅惊人，这与多方面有关。土地费用猛涨，房地产行业看似自由竞争实则是集体垄断产业。限购令是对购房者制定的政策，这些措施只会使得房地产销量成交量减少而对于地产商来说，并没有对其实施什么实质性的政策，房产土地、用人、材料的各种费用增加，房价下降的可能性非常小。从未来的角度来看，一线

城市的房价仍会上涨。限购令使得房产市场成交量减少，观望者众多，开发商不得不做出降价让步。那政府的调控周期又是多少，下调幅度需要多大。

### 3.5.3 土地分布带来的市场需求

不同的土地分布也会对市场造成很不一样的需求情况。不同分布土地的房地产价格和人口流入量成正比。中国的东部地区人口密集程度高，住房的需求自然就很大，长期流动人口造成房产行业需求旺盛，东部土地资源相对比较稀缺，继而房产价格高，市场供需很不平衡。投机炒房的人会利用这种供需不平衡，进行倒买倒卖。而中部地区相对于而言不管是经济实力还是医疗基础设施等各方面和东部仍有很大差距。

这种现象产生的背后折射出的本质原因就是上述提到的东部发达地区的房地产行业的投机空间已经基本饱和，利润空间严重缩水，投机者转战二线城市。严苛的限购使得投机者不得不把目光转向西部，但是西部地区最近几年因为国家政策扶持的原因，人民生活水平大大提高。在这里的人们购房的原因一是住房需求需要购置住房，二是改善住房条件，西部地区的刚性需求量和供给量处于一个相对均衡的状态。

## 4. 对于限购和房地产未来发展的对策与建议

### 4.1 国家政策和房地产行业的紧密联系

对策建议一：中国的经济和房地产行业是直接挂钩的，房地产行业房价居高不下，社会保障体系不足，最有需求的人却是最买不起房的人，房产已经不是人们的基础性保障内容，社会两极分化严重，政府应该为中国经济可持续发展做出一些努力。国家应该调整经济发展重心，多方面共同发展，不要压在一个肩膀上，减弱房地产在中国市场经济中扮演的角色的分量，使得房产行业能够稳定的发展。

### 4.2 市场机制的建立完善

对策建议二：限购令的目的是为了调控房地产市场的价格，稳定房价。但数据证明短时间内的效果只是暂时的，房价大幅度波动的原因归根到底是因为我国的市场规则不完善。从长久角度考虑，我国要尽快建立健全行业内的调控管理制度，完善保障性住房的相关建设内容，这其中政府在其中扮演基础性的角色作用，满足群众多样性的住房体系，促进行业的健康发展。让真正有需求的人可以切实的享受到优惠。

完善房地产市场信息的内容，汇集汇总资料数据。要及时获取收集和公布房地产行业相关的信息资料。形成全国的信息的联网。完善的信息系统可以使参与者获得更多信息和渠道，使得购房者能够获得透明化的信息，对等的信息。

### 4.3 政策实行的具体多样化

对策建议三：从实际的角度出发来看，限购出台后人们最关心的就是房价降了没有。事实证明限购令对人们关心的房产价格影响并不持久，至多只是将房产价格稳定在一个水平，房价大幅降低的可能性微乎其微。这是因为限购只是单方面的限制购买者的购买准入条件，将这个准入门槛一味地往购买者身上靠，限制住的更多的是刚性买房需求者而不是投机者。在制定政策可以从房产数量，价格、土地入手，消费者可以从限购、贷款等方面入手。

#### 4.4 政策要有延续性

对策建议四：限购令实施期间，政府的目标必须是遏制房价过度上涨和保持房价相对稳定，配套长期的政策，使得政策效果具有一定的延续性。当然，政策要根据市场的实际情况来看，因地制宜。

#### 4.5 房产性质的强弱化

对策建议五：限购令作为市场调节的方式，限购令的实施似乎让楼市调控政策走向极致。短期内奏效如何保证效果延续才是接下来要好好考虑的。在我国目前阶段，房价过高抑制了城市化的推进，压制了人们的消费需求。高房价使得贫富差距拉大。房产有住房属性和投资属性，要加强商品房的消费品属性，减弱投资属性。限购令只在短时间内有效果，要考虑长时间如何去调整，在一些市场需求大且土地可供使用资源少的城市考虑限购令政策长期执行。加快开征房产税，降低投资收益，减少投机行为。加强住房保障。

## 5. 结语

### 5.1 主要工作内容阐述

论文的题目是限购令对房地产行业的影响及其对策——以苏州为例。为了更好地诠释文章主旨，本文从房地产的近几十年的发展波动说起。交代限购令出台的原因，具体的实施内容，为了达成的目标。文章中以苏州作为东部沿海地区的代表探索民的对于房产的需求是如何的，如何调节这种供需关系，限购令的效果能否改善市场现状。房产行业在限购之后的市场走向和未来发展。

### 5.2 主要结论总结

限购令是短时间内能有效稳定房产价格的政策。它只能是在楼市市场比较严峻，执行比较严格的时候通过减缓长期影响因素的作用来减缓房价上涨的速度。

从政府的角度出发，限购令的出台还是起到了一定的正面效应。其中炒房投机房产的人就首当其中，严厉打击。当然，这其中，主要针对的都是二线城市大城市。对于三四线城市来说，这些城市本身房价并不高，供需还处于一个很有余的状态。没有达到一个临界点，市场行情没有出现过度泡沫的情况。

未来的房价将会长期处于一个相对稳定的趋势，当然，我认为未来的房价还是会涨的，中间过程肯定是有涨有跌，属于正常波动的范畴。

### 5.3 创新与不足之处

在进行观点说明的时候，通过数据图表的呈现形式能够更直观的表述和让他人了解我的观点。讨论一个问题的时候，从表面的现象到现象的本质产生的原因再到原因背后映射的现实问题最后到解决方法。层层抽丝剥茧，是什么，为什么，怎么做，发现问题的本质。

下一步的方向就是限购政策的针对性如何能够定位的更准确。让供需达到真正的合理。政府的限购更多的是对购买者身份的一个准入门槛，房产问题本身比较复杂，应该合理使用多种针对房产价格的政策手段来调控房地产行业，比如贷款政策的限定、税收政策等，抑制高房价。

#### **5.4 未来研究方向**

限购令针对的是住宅产业，商业地产不在这个范围之内。限购打击遏制炒房的投机行为使投资者不再看好商业住宅，目光从住宅投资转向商业地产，相信商业地产将迎来大发展，而真正有刚性需求的人在房地产行业健康发展中能够有房可住，这是一个大趋势。

## 参考文献

- [1] 贾生华、孟桢超. 房地产限购政策的效果及其可持续性——基于北京商品住宅市场量价波动关系的实证研究[J]. 中国经济问题. 2012(05)
- [2] 冯科、何理. 中国房地产市场“限购政策”研究——基于反需求函数的理论与经验分析[J]. 经济学动态. 2012(02)
- [3] 乔坤元. 住房限购令真的起作用了吗?——来自中国 70 大中城市的证据[J]. 经济与管理研究. 2012(12)
- [4] 邹至庄、牛霖琳. 中国城镇居民住房的需求与供给[J]. 金融研究. 2010(01)
- [5] 鞠方、周建军. 房地产泡沫的虚拟经济决定论及其实证检验[J]. 国际经贸探索. 2008(04)
- [6] 刘嗣明、郭晶、刘敏. 房地产调控为何越调价越高——未满 5 年的存量房交易税过高是重要原因之一[J]. 发展研究. 2011(12)
- [7] 刘嗣明、郭晶、刘敏. 房地产调控为何越调价越高——未满 5 年的存量房交易税过高是重要原因之一[J]. 发展研究. 2011(12)
- [8] 余凯. 中国房地产宏观调控的长效机制研究[J]. 首都经济贸易大学学报. 2008(04)
- [9] 张迁平、周文兴. 关于房地产业宏观调控措施的有效性分析[J]. 统计与决策. 2008(03)
- [10] 白涛. 房地产业的技术管理与政策创新研究[J]. 科技管理研究. 2008(12)
- [11] (美)丹尼斯·迪帕斯奎尔(DeniseDipasquale)、(美)威廉·C·惠顿(WilliamC.Wheaton)著. 城市经济学与房地产市场[M]. 经济科学出版社, 2002
- [12] Raphael Bostic, Stuart Gabriel, Gary Painter. Housing wealth, financial wealth, and consumption: New evidence from micro data[J]. Regional Science and Urban Economics. 2008(1)
- [13] Lok SangHo, GaryWong. NEXUS BETWEEN HOUSING AND THE MACRO ECONOMY: THE HONG KONG CASE[J]. Pacific Economic Review. 2008(2)
- [14] Aheame A, J Ammer, B. Doyle, L. Kole, R. Martin. Monetary Policy and House Prices:A Cross-Country Study. FRB International Finance Discussion Paper. 2005
- [15] “Carstensen, K, Lsewig, O. H, Wollmersh, T. Monetary Policy Transmission and House Prices:European Cross-country Evidence.”. SSRN working paper. 2009