

房地产价格与房地产经济学研究

李强

淄博市国土资源保障中心

[摘要] 由于经济社会的持续发展,以及科学技术的不断进步,在我国各个领域都取得了很好的进展,人民的生活水平也有了明显改善。在中国经济社会发展中,房地产业始终占有着非常关键的地位,其住房价格也更加倍受人们重视,而怎样让房价趋于合理状态也就已经变成了亟待解决的问题。本章作者经过查找有关资料,简单阐述了房屋价值及其影响因素以及房地产价格指数,以及必须研究的房屋经济学问题,希望可以推动中国房地产行业的综合发展,提供很有价值的借鉴。

[关键词] 房地产价格; 房地产价格指数; 房地产经济学

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-6261.2021.08.1006

一、房地产价格及其影响因素

(一) 房地产价格及其多样性

所谓房屋价值,它主要指的是人或组织从另一种人或组织那里获得房产所需要支付的代价,以货币的形态加以表现,尽管房地产定义看起来非常简单,但要对它加以调节、把握与管理则显然十分困难,造成出现这个状况的因素有许多,如果对它加以概括总结可能反映在以下几个方面:一,房地产价值的形成机理具有一定复杂性;二,交易价格差异;三,评估价值与抵押价格的差异;四,价值在形成时点的不一致性;五,房地产属性差异;六,形式的多样性等。除了以上这些因素之外,或许也会引起总价、单价以及名义售价、实际价值等方面的影响,所以若要针对房价问题展开系统的研究,就需要先形成人们对房价内在价值的统一性认识。

(二) 房地产价格的影响因素

此方面的印象原因很多,具体可总结为以下几个:一,设计原因;二,经济原因;第三,政治影响原因等。由于不同的政治影响因素对其所产生的影响效果有所不同,处理方法也存在一定区别,所以政府在对房产价格进行调控过程中如果发现了部分的影响原因,首先要针对影响原因加以分析,再判断处于哪些政治影响原因,然后再针对其特点提出行之有效的政策措施。如果是由于政治原因所导致的,国家也应该针对房屋市场方面加以调整,并将税收制度、房屋管理制度、社会保险体系和用地管理制度等方面加以优化与完善;此外,由于房产本身属性既是物理属性,同时又带有法律属性的特点,对楼市的价格波动也有很大的影响作用,因此根据其经济发展变化规律加以分析也是非常具有必要性的。所以在此过程中,也要把宏观因素与微观因素加以区别,二者切莫混淆,不然就只能能够让房产定价的走向越来越不合理。

(三) 房地产价格变化的规律

房地产价格的规律也比较复杂,主要表现在:一是价格与国家宏观经济之间维持了长期平稳稳定的关系。经济基本面指数在中国房地产业发展中有着巨大的影响意义,因为其影响区域非常广阔,无论是在价格的租金,或者资本化率,又或者预期因素等方面都得以反映,但如果房地产价值的长期和经济基本面指数不符,将会造成发生地产价值泡沫的情形;二是地产价值的长期增长,多数时候是在抵消通胀的因素。之所以有如此现象,主要是因地产行业的自身优势使然,它本身就具有对抗通胀的优势;三是在各个大国、每一个国家的不同地区都存在着差异的变化规律。且不论国内外方面,单站在国家角度上就能够发现此方面的问题,因为中国地大物博地区较多,而不同区域之间又存在着很大的价格差别,所以不管在经济社会发展方面,还是在地产行业的发展状况方面都不同,一般而言,

在经济社会发展水平比较高的区域市场,其房价也就相应地较贵,尤其不同区域的政府政策差异,就会使得各地区市场的房产价值变化规律产生了差异,又或者反过来。

二、房地产价格指数

通过观察房地产价格指数,可以认识到在相当时间内地产物价的变化态势、程度等方面的相对数,但由于地产业、楼盘价格都具有高度重复性,所以对于此方面的物价指数还必须仔细的区分,只有充分明确了各个领域,才可以使地产价格指数的编制更加科学合理。此外,通过从这个角度的大数据分析也能够很清晰地发现市场价值的巨大变动,对丰富市场信息有着非常好的意义,也能够作为中国房地产市场发展态势的晴雨表。对房地产价格指数进行制定时,既可由当地的政府统计主管部门、行业主观监管部门共同承担,也可以交由行业协会、顾问咨询机构来承担,但不管由谁承担都应当建立起一定的监督机制,防止或降低发生不合理状况的概率。

三、需要深入研究的住宅经济学问题

此方面问题也相当复杂,主要由于当时中国在此方面的研究还没有开展,而住房理论方面的研究在和国外许多发达国家比较时常会表现出劣势。因此在这个方向开展研究时可以聚焦于以下几部分:一,住宅理论与中国城市结构;第二,住房供给以及过滤理论;第三,房屋供求影响因素及定量估计;第四,住房价格等。除了上述内容之外,当前也仍然存在着不少经济学家比较关心的问题,例如:首先,对新建小区的商品住宅价值行为量测;第二,对住房投资;第三,金融资产;第四,家庭财产量测;第五,物业税负担等。如果住宅经济学问题在一天内不能进行有效处理,则一天也无法让楼市的调整得更加方便与快捷。

结束语:

综上所述,对研究有关中国房屋价值理论和中国房产经济学等方面的内容有着非常重大的意义,它不但关系到中国房屋行业的发展前景,而且关系到中国社会、国民经济发展等的诸多方面。如今人类对各个方面的需求愈来愈高,特别是在生活品质方面,而住宅也是人类日常生活中不可或缺的部分,除去了舒适度之外,住房价格也是人们非常关心的问题,因此相关机构和人员应加强此方面的研究。

参考文献:

- [1] 于鹏. 房地产价格与房地产经济学研究[J]. 商讯, 2019(05): 44-45.
- [2] 王仁雷. 房地产价格与房地产经济学研究[J]. 商业故事, 2018(18): 63.
- [3] 高建东. 房地产价格与房地产经济学研究[J]. 现代经济信息, 2017(07): 11.