

文章编号: 1009-6000(2010)03-0081-04

中图分类号: F293.3 文献标识码: A

作者简介: 王雅敏, 女, 南京信息工程大学公共管理学院讲师。

政府对房地产市场宏观调控行为的正当性分析

Analysis on the Validity of Macroeconomic Regulation and Control Behavior by Government to the Real Estate Market

王雅敏

WANG Ya-min

随着国际经济情势的变化和国内政策的调整, 中国房地产业在 2007 年年底至 2009 年上半年经历了短暂的冬季之后, 很快强势复苏。根据国家统计局 2009 年相继公布的全国房地产市场运行情况显示, 自 2009 年 6 月份全国房屋销售价格同比恢复正增长以来, 截止到 11 月份, 房价连续 6 个月保持同比正增长, 环比上涨的幅度虽然在 9 月份出现了下滑, 但是 10 月份环比涨幅与 9 月份相同, 而 11 月份即再创新高, 环比上涨 1.2%, 涨幅比 10 月份扩大 0.5 个百分点。中国房地产业这种极富戏剧性的上下波动牵动着几乎每一个中国人的神经, 从专家学者到普通老百姓无一例外, 究其原因, 归根结底就是源于中国目前一个不争的事实: 房地产市场是国民经济的重要支柱之一, 房市变化会对包括钢材、汽车、装修、农民工就业等 40 多个行业产生影响, 其中最为重要的就是银行业所面临的金融风险有可能会最终影响到每一个普通中国人的生活。

中国房地产的价格受到诸多影响因素的制约, 包括政府政策的外部调控以及房地产业本身的供求关系和国民收入水平的影响, 这其中尤以政府政策的调控作用最为关键, 而不论具体政策是否专门针对房地产业。例如, 2008 年房地产业的“寒冬”成因之一即不断吹来的政策寒风, 包括控制土地供给、严格金融信贷条件、调整税收科目和控制商品房套型结构等; 而 2008 年二手房营业税“5 改 2”政策又成为了推动 2009 年地产成交量暴涨的重要因素之一, 2009 年底恢复“2 改 5”在当年 12 月份正式颁布前后旋即在北京、南京等几大主要城市引起二手房成交量的飙升, 各方预计该政策在 2010 年初即会对楼市产生较大影响。再如, 根据有关数据显示, 2009 年 11 月初, 上海迪士尼项目一经确认, 直接受益的板块如川沙镇的房价短期内大涨近 40%, 二手房成交量也快速攀升; “大虹桥”效应受益范围涵盖了长宁、闵行、普陀以及青浦等, 如长宁区北新泾板块作为核心区域, 房

价半年涨幅超过40%。

伴随着房价的起起落落，各界讨论的声浪集中于政府是否应当以及如何进行宏观调控，态度莫衷一是却又讨论得热火朝天。目前，国内各界的研究通说为支持政府利用宏观调控的手段干预房市，只是在具体干预内容和程度上稍有出入。政府先前的宏观调控成功与否，下一步工作应当何去何从，各界观点可谓仁者见仁，智者见智，笔者在此不做详述。本文的主旨在于探寻政府是否应当介入房地产市场的调控领域，也即政府对房地产市场的一系列调控行为是否具有正当性，归根结底就是政府宏观调控与私人自治的关系在房地产领域应当如何达到公平正义。

1 对市场规律和私人意思自治的尊重

市场经济的基础是自由，这一理论观点的支持者中也包括了马克思，私人根据意思自治所做出的选择应当获得尊重，生产和价格由消费需求和价值规律引导，不受政治或其他任何社会力量的左右。在某些学者的观点中，市场经济就是自由经济的代名词，运用“看不见的手”自发调节资源达到合理配置的效果。

然而正如一枚硬币的正反两个方面，市场的自由在某些情况下也会异化为市场失灵，如生产者旨在追逐利润最大化的垄断或不正当竞争行为会极大地限制自由竞争，由此使法律规制和宏观调控成为市场健康可持续发展的必需。宏观经济学的创始人凯恩斯就强调：“宏观总量的调控功能，不可能由市场机制来承担，只能由政府来完成。”我国宪法修正案中关于“国家加强经济立法，完善宏观调控”的规定也赋予了宏观调控合法性特征。但是，正如有学者所述“宏

观调控的立足点仍然是作为资源配置基础的经济自由和私人自治”，“国家措施的效力不仅取决于符合实际意义上的正确性，而且取决于接受者的认可程度”，宏观调控的前提必须是尊重经济自由和私人选择，利用利益诱导机制引导而不是代替人们对生产和消费进行选择。所以，成熟的市场经济应当坚持以市场为本位，辅以适当的宏观调控，而不能本末倒置。

我国房地产市场由于其特殊性，对市场自由和适度宏观调控的要求显得更为迫切，自从1990年代住房制度改革终止福利分房至今，除了目前数量极为有限、远未成熟的经济适用房和廉租房制度之外，开放的商品房交易市场几乎成为普通百姓解决住房问题的唯一途径，房地产市场成为我国支柱产业之一，为GDP贡献巨大，带动了相关40多个行业的快速发展，同时解决了大量的就业问题。温饱问题已经解决，和谐社会建设和小康生活“居者有其屋”的标准对其发展又起到了推波助澜的作用。试想，如果这一龙头行业不能很好地遵循市场规律，尊重私人选择，对中国市场经济的发展和法治社会的建立将会带来怎样的影响？事实证明，市场机制在本轮金融危机中对房价的调控已经初见成效，以南京为例，房地产市场已经展开细化：2008年，在整体成交量下滑的情况下，小户型成交量所占比重大幅上升，高档住宅包括别墅项目由于稀缺性明显，价格保持居高不下，超出一般消费群体可承受的范围从而形成了特定的消费群体；商品房地域优势和资源优势凸现，位于市区尤其是优越地段的商品房依然炙手可热，价格没有明显下降，而位于江宁、仙林和浦口的商品房的销量和价格则成明显下滑趋势；部

分规模较小、资金实力相对较弱的房地产开发公司已经开始陆续退出，可见消费者的私人自由选择 and 市场经济规律正在逐步引导房地产市场回归理性。

同时，我国的房地产业也需要宏观调控。首先，由于土地在房地产市场中的重要生产要素地位和我国特殊的土地政策以及房地产市场的发展与城市规划（包括城市化进程 and 环境保护规划等）紧密相连，我国的房地产规划和价格中的关键影响因素——土地有赖于地方政府的决策。其次，房地产市场有一个显著特征就是信息不对称，而我国的房地产由于其保值性明显又是私人投资十分青睐的一个目标，所以基本属于供给垄断价格，由此导致了房价的不完全竞争性，有违市场规律。最后，房地产市场的细分也是需要宏观调控利用行政手段才能达到，原因是由市场规律决定的对利润追求的本性，低价房和廉租房不会成为生产者自觉选择的对象，而房地产业的繁荣和中国社会建设的基本要求是必须为社会低收入群体的居住权益提供保障，宏观调控在这一领域公认的比较有效的方法就是加强经济适用房和廉租房的建设。

由此可见，虽然很多经济学和法学专家都曾经强调自由是市场经济的生命，但是宏观调控应当是并且仅仅是市场运作不可或缺的“调味剂”或曰“催化剂”，而不能是决定性因素，因为真正的宏观调控只能也只应该是有限调控。

2 政府调控主体地位的正当性分析

在我国现行经济和政治体制之下，当房地产领域发生所谓的市场失灵状况时由政府涉入实行宏观调控存在着理论上的悖论，原因是虽然在其他国家甚至是西方资本主义国家情况并不尽然，房地产在我国国民经济中却占有举足轻

重的地位，在对GDP贡献方面和多行业带动作用方面具有不容忽视的地位，甚至可谓是牵一发而动全身，更不用说在现行政府政绩考核制度下，房地产和建筑税以及与其相关的土地收益是政府尤其是地方政府的“钱袋子”，政府作为房地产业发展最大的受益人之一当然希望该行业能够一直保持蓬勃发展的势头，而目前公认的关于该行业发展水平的最为方便、形象的衡量指标就是房价的高低涨落。政绩的体现与房价相挂钩，房价越高越代表了当地经济的快速发展和政府的良好业绩，同时能够大大充实地方财政，即使房价已经远远超过了普通老百姓的承受水平，这一现象在中国持续了不短的时间。所以在这一宏观调控的过程中，政府实际上扮演了双重角色，套用时下非常流行的说法就是“既当裁判员又当运动员”，当房地产市场“失灵”的时候，眼下这种“失灵”就是房价和销量的下滑，由政府来承担宏观调控的角色很难让人相信出台的举措会真正从老百姓的利益出发而不是维护政府表面好看的业绩。之前政府在抑制房价上涨过程中的调控失败就可以说明问题，而此次中央政府默许地方政府救市，虽然表面上赋予了地方因地制宜、灵活应对的权力，但实际上可谓是进一步加深了这种双重身份在宏观调控领域已表现出来的弊端。

目前，对地方政府尤其是其对土地批租权力的规制是房地产宏观调控领域一个重要的研究课题。事实上，中央关于地方政府土地审批权的政策一直都在调整，态度不十分明朗。2006年第二轮调控中，国土资源部推出了严格控制新增建设用地的审批制度改革，从审批环节、审批事项、批准权限、报批方式、报批程序和审查内容六大方面严

把审批关键环节，土地审批权向中央集中。2008年土地管理改革设计中强化了国土资源部的宏观调控职能，同时包括了土地审批权限的变革：中央与地方审批权不再以数量等标准简单划分，而是以用途划分，中央有意在淡化审批权的同时加强监管职能，省级政府的权责由此扩大。事实上省级政府，如江苏即已避开省辖市一级，由省与县直接对接土地管理问题，同样的情况也出现在海南省和浙江省。土地审批权下放，地方政府权力增强，是政府在应对目前房地产寒冬时所采取的土地措施。该措施有效实施的前提条件有二：房地产市场供不应求和地方政府清正廉明、能力适格，然而众所周知，今日的中国并不能满足其中任何一个条件。此前土地由国务院分批次审批，土地违规现象还频频发生，最严重的经济、社会乃至政治问题，均直接或间接地同土地制度相关，此轮审批权的进一步下放将导致何种结果？更不用说地方区域发展与中央宏观调控的协调问题了。

中国人民银行的宏观调控主体地位也是有待商榷的。与西方国家不同的是，我国的银行基本上都是国有，向房地产企业发放贷款获得利息是国有银行的主要收入来源之一，民营商业银行在房地产贷款市场即使能够分到一杯羹也是十分有限，所以，当下我们所担心的可能由房地产业萧条引发的金融风险，与西方国家的情况不一样，主要集中在房地产企业是否能够按期按息还款继而影响到国有银行的正常运营问题上。在这种对银行极有可能产生的呆账、坏账的忧虑下，国家出台的一系列涉及贷款条件、利率调整等金融措施很难体现对普通百姓消费者利益的考虑，只是绞尽脑汁地想从老百姓的口袋里掏出钱

来拯救房市，更何况我们的政府还并不习惯于从穷人经济的角度出发思考问题。

有鉴于此，笔者认为在现行经济和政治体制所引致的双重身份之下，由政府实施的宏观调控行为无论在决策还是执行过程中都很难达到客观、公正。有学者因此建议应借鉴德国国家经济平衡发展委员会制度，建立我国的跨部门、跨行政区划的宏观调控机构和制度，进而有学者提出构想成立一个委员会，由总理、主管经济工作的副总理、国家发改委主任、国家经贸委主任、中国人民银行行长、财政部部长和商务部部长等组成，以此保证宏观调控的合法性与有效性，笔者对此持相同意见，具体制度设计有待进一步构思和完善。

3 宏观调控程序的正当性

如前文所述，基于当前的经济特点和宪法的规定，宏观调控具有合理合法的属性，而且在现行体制之下，宏观调控的权力应当由政府或政府部门实施，但是，“权力存在的合理性和必要性，并不能保证一切权力活动都是善举”，我们在程序正义方面的法治观念还是比较薄弱的，虽然近几年来法学界对程序的关注越来越多，往往也只局限于诉讼程序领域，而对于行政权的行使程序仍乏人问津，况且我国长久以来受“官本位”思想的影响，对行政权的监督和约束比较少，即使有也往往停留在表面。宏观调控权的行使已经在实践中暴露出这一方面的问题。所以，有学者提出，要控制政府的宏观调控行为，保证宏观调控实际合法性的发生与维持，需要在宏观调控过程中保证外部力量的介入，从而达到一种平衡。对此笔者不敢苟同。基于宏观调控的严肃性和权威性，没有比政府或政府部门更有资格、

便利条件和可信度来开展调控的主体了,我们要解决的问题是,如何在现有体制之下完善关于宏观调控的法律规制,从而保障调控的效果和严肃性。

首先,宏观调控立法空白,仅仅宪法修正案中的一个法条远不足以保证宏观调控的合法有效开展。其次,宏观调控适用范围的模糊,也降低了调控和法律的权威性,原因在于迄今为止我国大多数的宏观调控都表现为直接干预经济领域的活动形式,如政府关于开发楼盘小户型所占比例的限制,就是直接干预市场经济私人选择的行为,前文已有论述,而西方国家比较常采用的方式则是政府通过对土地规划利用、金融政策、税收政策和社会福利体制完善方面的政策调整进行宏观干预经济,引导私人选择,值得我们借鉴。第三,宏观调控政策频繁的调整,没有统一严格的制定、审查程序,也影响了政策的稳定性和权威性,使私人选择无所适从。宏观调控的程序是一个值得高度关注的领域,由于本文篇幅,笔者将在以后的文章中作进一步研究。

4 结论

基于市场经济本身的特点,宏观调控必不可少,同时也决不能越俎代庖。中国这一并非符合实质意义上市场经济的经济形态,虽然已经进入世但与国际经济尤其是国际经济法制环境的接轨仍旧有待加强,在此轮全球金融海啸的影响下,其抗风险能力明显比西方尤其是老牌资本主义国家更强,说明中国的经济体制和宏观调控的措施和力度是有其科学性的。但是,“追求宏观调控经济上的‘合规律性’不能成为其僭越法律的理由,而应是调控手段、调控时机

的相机选择问题”,所以,宏观调控的具体内容、方式和程序方面不容忽视的问题亟待解决,如何正确把握宏观调控对市场经济的指引同时又最大限度地尊重市场的私人选择,是完善我国宏观调控立法和程序的重心。

参考文献:

- [1] 蒋大兴. 宏观调控行为正当性分析——房地产市场的宏观调控与私人选择[J]. 经济法论坛. 2008,221.
- [2] 邓正来. [英] J·C·亚历山大. 国家与市民社会[M]. 北京: 中央编译出版社. 1999,5.
- [3] 国家经济平衡发展委员会由联邦经济部长、财政部长、地方的代表组成,定期召开会议,联邦银行亦有权参加,共同商讨政府实现经济平衡目标的措施。参见谢增毅. 德国《经济稳定与增长促进法》及其新启示[J]. 当代法学. 2002(3):133.
- [4] 陈承堂. 宏观调控的合法性研究——以房地产市场宏观调控为视角[J]. 中国法学会经济法学会研究会 2006 年年会论文集.
- [5] 程燎原, 王人博. 赢得神圣——权利及其救济通论[M]. 山东: 山东人民出版社. 1993,189.
- [6] 程燎原, 王人博. 赢得神圣——权利及其救济通论[M]. 山东: 山东人民出版社. 1993,16-18.
- [7] 刘振亚. 现代市场经济与宏观经济管理[M]. 北京: 中国审计出版社. 1992: 2(序言).
- [8] 邢会强. 宏观调控权运行的法律问题[M]. 北京: 北京大学出版社. 2004,6(序言);
- [9] 王全兴. 经济法基础理论专题研究[M]. 北京: 中国检察出版社. 2002,630;
- [10] 经济法论丛(3)[M]. 北京: 法律出版社. 2002,226.

摘要:

随着全球和国内经济形势的变化,中国房地产

业的发展也呈现出上下波动的特征,在其诸多影响因素当中,各界关于政府在该领域是否应该行使以及如何行使宏观调控权的讨论一直未有停歇,而且大有愈演愈烈之势。在市场经济和我国现行政策、法律体制条件下,政府在某种意义上欠缺作为房地产市场调控主体的正当合理性,即使市场出现失灵使行政干预经济成为必要,也应当遵循法定正当程序展开。

关键词:

房地产市场; 市场规律; 宏观调控; 正当性

Abstract: With the change of global and domestic economic situation, the development of Chinese real estate market is up and down as well. Among the influencing factors, governmental behavior of macroeconomic regulation and control has been under arguing. Under the current political and legal structures, the validity of such governmental behavior should be absent, moreover, it should comply with the market rules and abide by laws when necessary.

Key words: real estate market; market rule; macroeconomic regulation and control; validity

政府对房地产市场宏观调控行为的正当性分析

作者: [王雅敏](#), [WANG Ya-min](#)
 作者单位: [南京信息工程大学公共管理学院](#)
 刊名: [现代城市研究](#) 
 英文刊名: [MODERN URBAN RESEARCH](#)
 年, 卷(期): 2010, "" (3)
 被引用次数: 0次

参考文献(10条)

1. 蒋大兴 [宏观调控行为正当性分析—房地产市场的宏观调控与私人选择](#) 2008
2. J·C·亚历山大 [国家与市民社会M](#) 1999
3. 谢增毅 [德国《经济稳定与增长促进法》及其新启示](#)[期刊论文]-[当代法学](#) 2002(3)
4. 陈承堂 [宏观调控的合法性研究—以房地产市场宏观调控为视角](#)
5. 程燎原, 王人博 [赢得神圣—权利及其救济通论](#) 1993
6. 程燎原, 王人博 [赢得神圣—权利及其救济通论](#) 1993
7. 刘振亚 [现代市场经济与宏观经济管理](#) 1992
8. 邢会强 [宏观调控权运行的法律问题](#) 2004
9. 王全兴 [经济法基础理论专题研究](#) 2002
10. [经济法论丛\(3\)](#) 2002

相似文献(10条)

1. 期刊论文 石伟, 骆方, 魏学燕 [房地产市场调查方法新探—对市场规律和本质探讨的尝试](#) -统计研究2005, "" (4)
 近几年房地产市场日趋完善, 竞争日益激烈, 市场调查作为一种预测市场、辅助决策的重要方法, 对房地产发展的作用也逐渐显得重要. 但是国内整个市场调查行业普遍存在的问题也不可避免的出现在房地产调查中, 即市场调查可以做的非常详细, 却随身携带了矛盾的另一面: 信息的泛滥.
2. 学位论文 钟成模 [我国城镇房地产市场模型研究](#) 1994
 该文运用地理学、经济学等观点, 对中国城镇房地产市场模式进行了理论探讨, 作了如下几方面的工作: 1. 根据房地产特殊性和房地产市场规律, 提出了房地产市场是不可分割的整体市场的见解; 2. 在经济学理论指导下, 通过对中国房地产市场剖析, 以及国外房地产市场不同模式的分析, 提出了垄断竞争型房地产市场模式, 完善了三级市场理论; 3. 建立了垄断竞争型房地产市场模式层次结构框图; 4. 提出了中国房地产市场建模的原则, 实施的条件及步骤.
3. 学位论文 陈明茹 [论房地产市场中政府的住宅保障责任](#) 2007
 市场经济体制中的房地产市场必然受到市场规律的影响. 随着我国社会主义市场经济体制的深入发展、住宅商品化的迅速发展以及城市化进程的加快, 我国的房地产市场达到了空前的火热程度, 房地产价格也是迅速上升. 从市场规律角度来看, 价格的上升主要是由于市场上的供需矛盾引起的. 在发展快的大城市中供需矛盾更是日益凸现, 使得房地产的价格不断地推向高点, 加上政府近两年来收紧地根的调控措施, 房地产的价格因为需求显得得不到满足今年又进入了新一轮的迅速上涨. 面对日益攀升的房价, 政府从2003年开始就不停地推出政策欲调控房价, 但从目前的情况来看, 政府对于居高不下的房价似乎已经到了束手无策的地步. 对于贫困阶层来说, 拥有自己的房子几乎只能成为梦想了. 但是, “衣、食、住、行”均是百姓缺一不可的, 居住问题更是关系到百姓生计的大事, 作为百姓的父母官, 政府决不能坐视不理, 也决不能仅仅以调控房价为己任, 事实证明政府的调控也有失灵的时候, 所以政府必须在房地产市场中承担住宅保障的责任.
 本文所论述的房地产市场中政府的住宅保障责任, 是指随着住宅商品化的发展, 城市化进程的加快, 政府有责任采取适当有效的保障措施使居民都有适当的居住房屋. 对于高收入阶层来说, 能够靠自己的经济能力来购买住宅, 所以政府采取的保障措施是针对社会上的弱势群体, 即相对来说经济上处于弱势地位的低收入、中低收入的人群. 本文在开头先论述了政府承担住宅保障责任的理论依据; 然后通过综合归纳的方法论述了政府承担住宅保障责任的主要保障模式, 即梯度性的保障模式、廉租房模式、住宅合作社模式、公积金保障模式、政府供应公共住宅模式以及政府补贴模式; 再通过综合归纳以及比较研究的方法阐述了我国的住宅保障模式的选择以及存在的问题; 最后笔者通过对我国目前国情的分析, 并结合我国目前住宅保障模式存在的问题以及国外的经验对我国住宅保障模式的完善提出了一些建议. 只有制度完善了, 才能使各种保障模式都能够在房地产市场中充分地发挥住宅保障作用.
4. 期刊论文 喻佑云, 闻志强, Yu You Yun, Wen Zhi Qiang [房地产市场: 是谁掏了老百姓的钱包——论房地产市场的“三只手”-特区经济2007, 221\(6\)](#)
 不成熟的市场经济机制与不完善的政府管理制度体系是导致我国目前包括房地产市场在内的各种市场经济活动不断出现新问题和不和谐现象的根本原因. 在房地产市场活动中, 需求、地方政府和银行这三只看得见或看不见的手在推动我国房地产市场发展中起到非常关键的作用, 尤其是政府在房地产市场经济中起主导作用. 但是近年来由于利益等多方面的原因, 这三只手也出现了某些局部不正常的问题, 产生了许多负效应. 房产价格长时间持续上涨并居高不下, 除了开发商自身市场行为的原因之外, 无不与这三只大手有着密切关系. 正是这三只手“不谋而合”的作用力使我国的房地产市场偏离了市场规律, 造成以住房价格机制畸形发展, 使大多数老百姓买房难或买不起房. 同时, 这三只手也是推阻中央政府调控政策落实甚至使其“不能出中南海”的主要力量. 因此, 将这三只手曝光于“公众的阳光”之下, 对于中央政府更有效地解决百姓住房难, 保证房地产市场真正健康发展有着重要的意义.
5. 学位论文 钟远 [土地供应对商品房增量市场的影响效应研究](#) 2006
 我国的房地产市场在迅速发展过程中暴露出供给结构不合理、房价涨幅过高等问题, 引起了社会各界的关注. 在市场出现问题的情况下, 政府曾运用金融、财政、土地等方面的措施对房地产市场进行调控, 从结果来看, 政府对房地产市场的调控效果不佳, 关键在于对房地产市场的客观规律以及各种调控手段的作用效果认识不足. 在诸多手段中, 土地调控是政府对房地产市场进行干预的一把利器, 运用好这把利器的关键在于掌握土地供应对房地产市场的影响.

本文以揭示土地供应对房地产市场的影响效应为目的,分以下几个部分进行阐述:

首先对土地供应及商品房增量市场规律进行定性分析,从产权基础、制度体系及市场体系角度对土地供应进行了详细的分析,从市场划分、供求分析、价格分析角度对商品房增量市场及其运行规律进行了清楚的界定和解释;

其次论述了土地供应对商品房增量市场的影响机理,分析了微观项目及宏观市场两个层次的不同影响机理,并利用相关分析、分布滞后模型等计量工具对南京市江南八区的土地供应影响效应进行实证分析,得出的结果较清晰地揭示了江南八区房地产市场中土地供应对商品房增量市场的影响效应;

最后从土地宏观调控具体实施的角度出发,提出了土地供应制度完善的建议以及具体决策方法运用方面的构想,为土地调控的科学决策提供参考。

6. 学位论文 [梁建飞 房地产广告文案现状透析以及创作要旨](#) 2006

作者长期在房地产广告行业里兼任广告文案的职位。在从事房地产广告文案的过程中,发现房地产广告文案出现了许多不正常的、不符合市场规律的行业运作。抱着探究这个行业的特性、找到一条正确合理的广告文案之道的目的,撰写了本论文。

本论文的研究,始终遵循以营销、广告理论分析行业运作的原则,以期对行业运作中的种种现象作透彻的理解。此外,通过对行业运作的剖析以及亲身实践,反向修正广告理论的正确性。为此,作者以上海、深圳、北京、天津等房地产业高度发达的城市为样本城市展开研究。多次实地考察上海、北京的房地产市场上众多楼盘,对消费者作了大量细致的调查。并且亲手主笔了天津阳光星期八、天津未、T城、北京枫蓝国际等大型项目的广告文案撰写工作。在此基础上,撰写了本论文。

本论文首先对房地产市场与其他商品市场作了一个比较研究,得出房地产市场存在多层次需求、期房预售制度、地方政府的托市三大明显的特殊性,从而导致当前房地产广告文案呈现出概念化、优美化、虚夸、原创缺失等现象。

在剖析当前房地产广告文案现状的基础上,提出房地产广告文案必须遵商业性、非强制性、创造性、真实性、装饰性、生动性、简明性、鼓动性、语言规范性等特性或写作原则。从房地产广告文案的作用、结构出发,具体地提出了包括广告标题、广告口号、广告正文三个房地产广告文案重要组成部分的写作之道。

7. 期刊论文 [林树森 正确认识房地产市场规律充分发挥政府在解决城市低收入家庭住房问题中的主体作用](#) -当代贵州2007,“(12)

关于房地产市场和解决城市低收入家庭住房问题,温家宝总理在今年的《政府工作报告》中强调了四点,“一是从我国人多地少的国情和现阶段经济发展水平出发,合理规划、科学建设、适度消费,发展节能省地环保型建筑,形成具有中国特点的住房建设和消费模式。

8. 学位论文 [薛建华 房地产市场预警预报体系研究——以上海市为例](#) 2007

上海房地产市场经过十多年的发展,历史数据的积累已经达到可以进行房地产市场规律分析及揭示问题的作用,特别是当上海政府建立网上房地产后,在数据来源、数据结构和数据的真实性方面得到了很大的提高。面对如此纷繁复杂但极为丰富的数据,在国内也确实基于此建立了不少关于房地产市场的各种体系,比如国家景气指数和中房指数等。这些评价体系虽然可以对房地产市场运行状态及走势作出一定的预测,但却不能提供合理的警情预报。预警预报体系的研究是中国房地产领域的一个热点问题。

本文首先通过对国内各类房地产市场评价体系的分析,提出房地产市场预警预报评价体系是房地产领域研究的一个热点及难点问题,对其进行深入研究具有极大的理论意义和现实意义。首先,在对房地产市场预警预报评价体系中可能运用的一些基本概念、理论、模型进行分析说明的基础上,对国内现有的各种指标体系进行对比,并结合房地产市场预警预报评价体系的、指标选取的原则和指标的含义来确定用于评价体系的指标。然后,运用误差理论的3σ方法对房地产市场预警预报评价体系的评价标准进行设定,最终确立评价体系模型。最后,以上海为对象进行实证研究,对上海进行预警预报评价,并提出相应对策建议。同时对上海市房地产市场预警预报评价体系的创新点进行总结,并提出其不足之处以及改进的设想和展望。

9. 期刊论文 [李东利 对房地产市场若干问题的社会观察](#) -中国房地产2009,“(8)

住房是民生之要,作为住房资源配置的重要方式,房地产市场对经济社会的运行有着广泛而深刻的影响。因此,对房地产市场运行中出现的问题不仅要从经济和技术统计角度进行市场层面的分析,而且还要在社会背景下对房地产市场做深入观察,从人与住房、房地产市场与社会的关系角度去研究。这将有助于进一步深化对房地产市场规律的认识,推动房地产市场稳定健康发展。

10. 学位论文 [刘兵 中国房地产市场发展研究](#) 2006

本文主要阐述了中国房地产业的概念、发展、分类及其在国民经济发展中的地位和作用,并通过对房地产业市场发展过程及其发展趋势的分析研究,有针对性地提出了推动我国房地产业发展的政策性建议:一是土地市场要规范化;二是完善房地产融资渠道;三是引导房地产企业开发多元化产品以满足市场需求;四是建立多元化的房地产市场体系;五是健全并落实房地产相关法律、法规;六是各级政府在市场中的准备定位;七是建立独立客观的监视调查机制。

房地产业是进行房地产投资、开发、经营、管理、服务的行业,属于第三产业,是具有基础性、先导性、带动性和风险性的产业,房地产业可分为房地产投资开发业和房地产服务业。本文通过对中国房地产业发展历程的阐述,详细述说了我国房地产业从1980年改革开放以来,随着社会体制和国民经济的发展,中国住宅产业和房地产业从改革探索到逐步成长、壮大,一路朝着健康的方向发展,现已成为我国国民经济的支柱性产业,开始了波澜壮阔的市场化进程。同时指出了非市场主导下的规模化开发导致的地产泡沫和房地产存在不规范行为,是由于政府单一型的主导开发的控制力度不够,房地产开发又缺乏市场化的自身调节能力,开发商不遵守市场规律,盲目开发,造成资源浪费和市场混乱。开发商对消费者进行欺诈的违法违规行为,损害消费者利益。挪用银行信贷资金,损害国家利益。(1980年4月2日,在中国共产党第十三次全国代表大会上邓小平同志的讲话开启了中国房地产行业其破冰之旅,此次谈话也被中国的专家学者们认为是中国房地产业的起点。)并通过对房地产业在各发展阶段特点和各地区市场经济、市场行为及金融等方面的全盘研究,指出了房地产业潜在的风险危机,并有针对性地提出了一些列有效的规避措施和解决方法。

通过以上的论述,为进行房地产开发中规避开发风险,并以市场经济和消费者需求为导向,引导房地产企业开发多元化产品,建立多元化的房地产市场体系,提出良好的建议,为开发有品质的健康、环保产品奠定了基础,最终让房地产行业健康长足地发展。

本文链接: http://d.g.wanfangdata.com.cn/Periodical_xdcsyj201003015.aspx

授权使用: 上海海事大学(wf1shyxy), 授权号: 6474f470-5f8c-4082-afb8-9dc700fd74b

下载时间: 2010年8月3日