

中国社会科学院近日发布的2008年《经济蓝皮书》指出，2007年国内部分城市房地产价格上涨过快、过高，已经严重地影响到居民住房，影响到人民群众的切身利益。2008年，一系列调控措施将继续执行，房地产市场供应紧张的状况将得到一定程度的缓解，但房价上涨趋势不可避免。

中国社科院数量经济与技术经济研究所研究员李金华说，土地转让收入成为地方政府的主要收入来源，使得地方政府行为由以前更重视发展企业转变为更重视土地开发搞城市化，从而推高了土地和房地产价格。虽然蓝皮书指出了土地政策作为宏观政策对房价上涨起到了一定的“推波助澜”的作用，但蓝皮书同时指出，从总体上看，土地调控是一种非常直接的行政手段，在当前的经济、政治体制下是宏观调控的有效手段，也是一种必然的选择。在经济过热的时候，单纯的货币政策往往无法发挥应有的宏观调控效果，而且受限于中国金融和资本市场的发展状况，有些市场调节手段如利率、汇率也受到很大的限制，因此行政调节手段有其必然性。

从2007年下半年开始，有关部门出台了一系列关于房地产市场调控的措施。而且，最近深圳、广州、上海等地房地产市场的价格信息表明，房价上涨的势头已经初步被抑制，并且有些地方开始出现房价下跌。蓝皮书预计，2008年将增加土地出让面积，加快供地速度，对开发企业囤积土地的行为进行抑制，加大闲置土地的清理力度，大幅增加保障性用房的供应量等。一系列调控措施将继续执行，房地产市场供应紧张的状况将得到一定程度的缓解。

不过，也有专家指出，房价大幅下跌的可能性不大。蓝皮书认为，房地产市场持续发展的支撑因素并没有改变。比如，经济持续快速增长是支撑房地产市场的最基本、最主要的因素；城市化进程加快拉动购房需求；“人口红利”拉动购房需求，这些因素使得房地产价格不会大幅下跌。“略带刚性的需求特征使房价不太可能出现大幅下跌。”李金华说。

关于明年房价走向，蓝皮书预测，由于支撑房地产市场持续发展的因素将长期存在，房价上涨趋势不可避免。明年，我国必将实行从紧的货币政策，通过加息等手段，抑制经济过快增长，这一政策必将对房地产市场需求产生结构化影响，一方面抑制了中低收入者自住需求的支付能力，另一方面高收入者投资投机需求将积极入市，因此将进一步推动房价继续上扬。此外，目前地价房价倒挂现象严重，一些通过招拍挂出让的土地的楼面地价已经接近或高于同地段在售新建房屋的价格，必然使得未来房价大幅提高，形成地价和房价相互推高的恶性循环，这就造成很多地方开发企业通过推迟开盘时间、放缓销售速度等方式捂盘惜售。而外资投资国内房地产市场的扩张趋势、资金流动性过剩，对房价上涨也起了推波助澜的作用。