

浅谈购房补贴对房地产市场的影响

杨环 苏嘉淇

德阳市住房保障和房地产事务中心 四川 德阳 618000

摘要：购房补贴作为房地产市场调控的重要政策工具，在不同市场周期中承担着激活需求、优化结构、稳定预期的多重职能。本文基于2024-2025年全国多地购房补贴政策实践，结合经济学理论与实证数据，系统分析购房补贴的政策演进与实施特征，从需求激活、价格波动、结构优化三个维度剖析其市场影响机制，并深入探讨政策实施中的局限性与风险隐患。研究发现，购房补贴能通过降低置业成本实现短期需求释放，但长期效果受财政可持续性、供需关系与城市基本面制约。为此，本文提出“精准施策-机制协同-长效衔接”的优化路径，为完善房地产调控体系、促进市场平稳健康发展提供参考。

关键词：购房补贴；房地产市场；影响

引言：在我国房地产市场的调控历程中，购房补贴政策始终占据着关键地位。随着市场环境的不不断变化，购房补贴政策也在持续调整与优化，以更好地适应不同阶段的市场需求。近年来，全国多地纷纷出台购房补贴政策，这一系列举措不仅体现了政府对房地产市场平稳健康发展的重视，也反映出政策制定者对市场规律的深刻把握。深入研究购房补贴对房地产市场的影响，对于理解政策意图、把握市场走向以及优化政策设计具有重要意义。

1 购房补贴政策的理论基础与演进逻辑

1.1 核心概念与理论支撑

购房补贴是政府通过财政资金转移支付、信贷成本减免等方式，降低购房者实际置业成本的政策性支持措施，其理论依据源于市场失灵理论与需求管理理论。在房地产市场中，住房兼具商品属性与民生属性，当市场出现需求萎缩、价格波动过大或结构性失衡时，单纯依靠市场自发调节难以实现资源优化配置，需政府通过政策干预弥补市场缺陷。

需求管理理论为购房补贴提供了直接支撑。该理论认为，通过调节有效需求可实现市场供需平衡，购房补贴通过直接降低首付压力或还款成本，将潜在购房需求转化为实际购买力，尤其对预算约束较强的刚需群体效

果显著。^[1]

1.2 政策演进与阶段特征

我国购房补贴政策的演进与房地产市场发展周期高度契合，大致可分为三个阶段：

救市刺激阶段（2008-2014年）：受全球金融危机影响，房地产市场陷入低迷，多地推出普遍性购房补贴。此阶段政策特点为覆盖面广、方式单一，多采用固定金额补贴或契税减免，如2008年杭州对普通商品住房给予1.3%的购房补贴，核心目标是快速激活市场需求。

分类调控阶段（2015-2020年）：随着房地产市场分化加剧，政策从“一刀切”转向“因城施策”。三四线城市聚焦去库存，如德阳对农民进城购房给予专项补贴；一二线城市则侧重保障刚需，通过公积金贴息等方式支持首套房需求，避免政策过度刺激市场。

精准赋能阶段（2021年至今）：在“房住不炒”定位下，购房补贴呈现“精准分层、多维刺激”的新特征。2024-2025年的政策实践显示，多地已形成差异化补贴体系：泰州推出覆盖八类群体的“八大购”补贴。

1.3 当前政策的主要类型与实施模式

结合2025年最新政策实践，购房补贴已形成多元化实施体系，按补贴对象、方式与范围可划分为以下类型：

分类标准	具体类型	典型案例	政策特点
补贴对象	刚需群体补贴	郑州对青年人才给予1-10万元补贴	覆盖毕业大学生、新市民，侧重首套房需求
	人才专项补贴	上海杨浦对UP主给予最高200万元补贴	与城市产业发展结合，吸引特定人才
	特定家庭补贴	青岛对三孩家庭给予10万元补贴	衔接生育政策，体现民生导向
补贴方式	现金直补	泰州对多孩家庭给予1.5%-2%房款补贴	直接抵扣购房款，降低资金压力
	消费券补贴	萧山发放3-6万元购房消费券	定向使用，提升政策精准度
	信贷贴息	青岛推行青年低月供房贷方案	降低长期还款成本，放大杠杆效应
补贴范围	全域普惠型	合肥全市范围内首套房补贴	覆盖面广，适合市场整体低迷区域

续表:

分类标准	具体类型	典型案例	政策特点
	区域定向型	萧山对远郊区域给予更高补贴	引导需求向特定区域聚集, 平衡城市发展

从实施机制看, 当前政策普遍建立了“申请-审核-拨付”的规范化流程, 如德阳市明确补贴申请时间范围, 并通过多批次发放确保政策落地, 部分城市还将补贴与其他政策协同。

2 购房补贴对房地产市场的多维影响机制

2.1 需求端影响: 短期激活与结构优化

刚性和改善型需求的释放效果: 住房补贴可以通过直接减少购买房屋的费用, 从而有效地缩短了购买住房的时间。从合肥的实际情况来看, 在2024-2025年度实行10万元购房补贴的过程中, 新建住宅成交面积较上年同期上升50.7%, 新屋价格指数也是连续三个月上升, 进一步证明了补贴对于消费的刺激效应。

从需求结构上看, 政府补助政策表现出显著的“结构甄别”特点。郑州在给予高达300万元的高端人才补助的基础上, 对年轻人才的扶持力度也在1-10万之间, 因此, 第一季度的商品房销售额比去年同期上涨了4.14%, 其中, 人才购房的比例提高到了18%。这说明了政府的补贴政策能够准确地与各级政府的需求相匹配, 从而避免了盲目扩大的需求。

需求释放的时间和限制: 需要警惕的是, 财政补贴对需求的促进作用更多体现在短期效果和库存释放上。^[2]

2.2 供应方面的效果: 存货和房地产企业的预期调整

差异化存货去化效应: 在高库存压力下, 购房补贴成了去库存的重要手段。彭泽县为解决目前商业房地产库存居高不下问题, 提出了一项特殊的财政补助措施, 并采取了延缓商业用地出让等措施来控制新增供给, 从而实现了“去库存+控增”的结合战略。萧山通过加大对远郊地区的补贴力度(不限6个月), 将市场的需求导向了一个比较集中的地区, 从而有效地减少了地区的去化周期。德阳将购房补贴政策与“房票安置”等配套措施结合, 有效推动了存量商品房消化。

但是, 去库存效应有明显的区域差异。根据中指研究院的统计, 在人口持续外流和工业基础薄弱的三四线城市, 即使政府给予大量补贴, 存货的去化速度也在30个月以上, 远高于整个行业12-18个月的正常值。

3 购房补贴政策实施中的主要问题与风险

3.1 财政承受的压力和政策执行的偏离

地方政府的财政承受能力: 政府购买住房补助的可持续性是由当地财力决定的。义乌对第一套住房给予1000元/平方米的补助, 其中100平方米住房给予每户10万

元补助; 青岛对多个孩子的家庭补助和年轻人的住房贷款利息的实施, 需要很大的财政支持才能长久地保持下去。

3.2 扭曲的市场和潜在的长远发展

价格信号与市场机制的扭曲: 在政府补贴成为市场的常态时, 会对正常的价格信号产生影响。从盐城和无锡两个城市的情况来看, 在房地产开发中, 开发商把政府补贴作为房价的一部分, 造成了“补贴-提价”的联动, 导致了购房者的实际成本降低幅度不大, 不能实现真正的房价平衡。这一扭曲将对公司的投资行为产生一定的误导作用, 一些房地产开发商在政府补贴的支持下进行了虚假的投资, 从而加大了未来的存货压力。

需求的透支和市场的震荡: 短期需求的集中释放, 会触发随后的市场断裂。武汉和长沙等地在取消了补贴政策后, 交易量都较上年同期下降了20%, 这样的“脉冲式”波动对房地产市场的稳定发展是不利的。

3.3 缺乏有效的政策协作和长期的缺乏

政策分割和协同不够: 目前各地的补助政策呈现“单兵突进”现象。一些城市只是把重点放在了购房补贴上, 没有和土地供应, 公积金, 租赁市场等相关的政策结合起来。以德阳为例, 将“购房补贴”与“土地出让优化”、“公积金扩面”和“房票改革”相结合, 构成“激发需求-供给调控-保障支持”的完整系统, 其政策效应明显强于单个补贴。

从本质上讲, 住房补贴属于应急措施, 但是一些城市没有很好地将其与长效机制相结合。青岛、杨浦等地采取“以房补房”和“人才”相结合的方式, 反映出“短期刺激”和“长期人口”策略的协同效应, 但多数城市还处在“救市”的阶段, 并没有与经济适用房建设、共有产权房等长效机制相配套。这就导致了市场很难自发地进行自我调控, 从而导致了“补贴-依靠-再补贴”的恶性循环。

4 优化购房补贴政策的路径与建议

4.1 建立准确的补助制度, 提高政策效果

实行差异化补贴政策: 要结合城市的定位和市场的特点, 采取相应的补贴战略。一二线城市需要把重点放在人才和需求上, 比如上海杨浦的“优享计划”, 为新经济人才提供住房保障, 从而建立起一个多层次的扶持制度; 三四线城市应该把重点放在去库存上, 比如萧山, 按照地区的梯度进行补贴, 把需求导向到存货的高点。德阳通过鼓励“以旧换新”和收购存量房转保障性住房,

库存去化周期从政策前的29个月降至12个月，回归合理区间。

在补助标准方面，应该建立一个动态的调节机制。可以参考泰州的“多孩购”模式，按照家庭结构（2个孩子1.5%，3个孩子2个）制定不同的标准，并根据住房价格和财力确定一个最高限额，防止政府对孩子的过分补助。德阳的人才强市“十条措施”，对引进的符合条件的高层次人才，分层分类给予购房补助。

加强补助精准兑现：学习彭泽县“分批审核，按时发放”的经验，构建跨部门联动审核机制，利用大数据比对，保证补助直接发放到合格家庭手中。同时，将补助的发放过程公布于众，让社会监督，避免开发商套利和政策空转。

4.2 完善政策协调机制，形成有效的调控力量

推动多项政策的协同：将住房补贴纳入“供-供-保障”的完整链条的调控系统。从需求方面看，德阳将住房公积金的范围扩展到灵活就业群体，将住宅小区老旧小区更新纳入公积金使用范围，支持公积金租购保障性住房；在供给方面，优化土地出让和城市更新项目规划；在保障方面，支持“好房子”建设和推行“房票安置”，实现“政府补助+政府兜底”模式。

强化地区政策协调：构建大都市区之间的财政补助联动机制，比如长三角地区可以探索人才购房补助互相承认，以避免各地区之间的恶性政策竞争。

4.3 加强风险防范，建立长期制度的联系

防范金融和市场风险：制定补助基金的预算约束机

制，按照地区财力状况确定补助总限额，防止超额承担。对存量去化周期在30个月以上的城市，实行一般性补贴，优先推动“以旧换新”向保障性住房转型。在此基础上，构建市场监控和预警机制，及时发现消费透支的迹象，并做好政策的过渡期安排。

促进短期和长期制度的衔接：明确住房保障制度的过渡性质，并在此基础上建立和完善住房保障制度。在对人才的补贴上，逐渐将住房补贴改为住房补助和共有产权住房补助，以减少群体的杠杆作用；在市场调控上，要以“租购并举”和“人地挂钩”相结合的方式，加速构建新型的房地产开发模式，以保持市场的长期均衡。^[1]

5 结束语

住房公积金是我国政府调控的一项重要手段，它对激活市场需求，优化住房结构，缓解住房库存压力具有十分重要的意义。2024-2025年度的政策实践表明，精准化和差别化的财政补贴可以很好地与住房和人才的需求相结合，促进了一些城市的交易量和房价的稳定，从而为房地产市场的稳定发展起到了支持作用。

参考文献：

- [1]周强.住房政策及货币补贴原理分析[J].人民论坛,2016, No.518(14):92-94.
- [2]方菲雅.我国住房保障补贴方式及政策选择[D].华中师范大学,2016.
- [3]龚丽.住房政策与货币补贴[J].现代国企研究,2016, No.102(24):174.