# 房地产业自身如何防范泡沫化

来源：网络 作者：独影花开 更新时间：2024-05-19

*内容 摘要：本文首先 分析 在现有的 经济 制度之下房地产泡沫的成因，说明房地产泡沫是不可避免的，然后分析以房屋租赁为代表的多元房地产经营方式，以期通过房地产业自身的 发展 来防范房地产泡沫的不良 影响 。关键词：房地产泡沫 房屋租赁 风险...*

内容 摘要：本文首先 分析 在现有的 经济 制度之下房地产泡沫的成因，说明房地产泡沫是不可避免的，然后分析以房屋租赁为代表的多元房地产经营方式，以期通过房地产业自身的 发展 来防范房地产泡沫的不良 影响 。

关键词：房地产泡沫 房屋租赁 风险 恩格尔系数 不确定性

房地产泡沫的成因

以 金融 制度因素为代表的内在因素

泡沫作为市场经济中的一种现象，主要表现为房地产泡沫和金融泡沫。

应该指出， 中国 的房地产业与金融业的结合还不完全，联系并没有达到房地产业发达国家的水平，但是一方面这个结合正在进一步加速，另一方面，房地产业，因其产业链跨度大，产业高度化明显，产业附加值较高且具有较高的关联效应和扩散效应，作为国民经济增长中不可或缺的一部分，天然就与金融业有脱不了的干系。

以下将具体从货币制度、银行制度和信用制度三个方面来分析：

货币制度 现代 货币是不兑现的纸币，作为价值的表现形式，本身已没有价值。货币的这一矛盾决定了货币数量的现代银行制度下具有膨胀的可能性，而货币的虚拟化发展又导致货币越来越远离实质经济。这使在现代货币制度下，蕴含着泡沫产生的可能性。

银行制度 在现代银行制度下，只要中央银行不断发行货币，商业银行便能不断创造货币。这决定了银行系统的货币供给具有内在膨胀性，导致货币供给远远超过货币的需求，从而为泡沫的产生提供了适宜的外部环境。

信用制度 信用是商品经济发展到一定阶段的产物。货币产生后，当它执行支付手段职能、充当延期支付的工具时，就产生了信用。信用的产生与发展也带动了金融机构的发展，随着信用形式和金融工具的多样化，金融机构也越来越多样化，它们在储蓄向投资的转化过程中发挥着越来越重要的作用，把更多的货币形式收入储蓄转化为投资。这些投资有的进入了实质经济系统，有的进入了符号经济系统。进入实质经济领域的借贷资本由于投资策略而导致生产经营亏损，到期不能还本付息，使银行金融机构产生呆账和坏账，形成金融系统的不良资产；进入符号经济领域的借贷资本则到处投机，冲击各个市场，造成资产价格波动，产生经济泡沫，也就是说信用的产生、发展和运作，给泡沫的产生创造了基础条件。

以不确定条件为代表的环境下的投资行为

由于环境、条件及有关因素的变动和主观观测能力的局限，所确定的基础数据、基本指标和项目的经济效益结论，有时不符合评价者和决策者所做的某种确定的预测和估计，这种现象就称为不确定性。也有将不确定性定义为市场行为者面临的、直接或间接影响经济活动的那些难以完全和准确地加以观察、测定、分析和预见的各种内生因素和外生因素。在现在的经济生活中，不确定的因素处处存在，但遗憾的是，投资者大都不是很理性，正如凯恩斯所说， 企业 家的投资决策大多是“油然而生的乐观情绪而不是根据数学期望来决定的”。这也许是市场中的不确定性在投资者内心中，留下了太深的印象所致。

房地产投资行为本身就具有不确定性，它也许比金融行为更为不确定，因为房地产从建设到具有投入市场的能力到投资回收的时间一般较长，而且影响的因素较多，如国家的经济政策和法规、建设的各种费用、建设工期，利率、汇率、通胀等因素的变化，都会对项目的经济效益产生影响。要真正做到心中有数，并采取相应的措施，谈何容易。

不仅如此，现在虽然已经步入了信息 时代 ，但这只能说明信息的重要，并不代表信息的拥有量对所有人是一样的，也就是说存在一种现象：“不完全的信息条件”。企业对各种广告方式的如此重视就是这种现象的明证。在不完全的信息条件下（其实不完全信息条件也是不确定性的一方面，因为信息的掌握程度，是在受到各种客观条件限制的情况下才呈现出不完全性的，而客观条件是在不断的变化之中的，也就是说，不完全信息条件本身也正处于不确定之中），在市场不完善、监督机制不建全、市场效率不高的国家，如大多数发展中国家，很容易就发生不理智的博弈行为，具体来说就是很容易发生局部的投资过度，这就是房地产泡沫的直接动因。

综上所述，在现存的经济制度之下，房地产泡沫是一定存在的，而且，房地产业自身是有能力通过改变自身的投资行为来转移风险、抑制房地产的不良影响的。本文以下将讨论通过发展以房地产租赁为代表的多元化经营的方式来转移风险、抑制房地产的不良影响。

以房地产租赁为代表多元经营方式

房地产泡沫认识上的歧途

房地产是一定会有泡沫的，虽然少量的泡沫并不是什么坏事，但接下来又有 问题 了，那就是泡沫是否会破，在什么时候什么情况下破。现在，认为房地产业过度发展，房地产泡沫在不久的将来破灭的言论不绝于耳。

看到沿海大中型城市如北京、天津、上海等诸多城市较高的房价使许多当地居民只能望楼兴叹，潜在需求无法变成有效需求，投入的资金不能有效的回笼，这“正是房地产泡沫的明证”。由此认为中国房地产业已经发展得过快了，过于膨胀了。但也有不少人认为：仅根据十六大报告的全面建设小康 社会 的蓝图，到2020年，中国城镇居民总数将从4.9亿提高到8.5亿。以此为据，就至少会有3亿以上的人口要搬到城里去住。2003年末，中国城镇家庭居民平均面积是23.8平方米，也就是说将需要71.4亿平方米的房子，若以这种发展的眼光来看，中国的房地产还远没有到没有潜力的时候。

前一种想法只顾眼前，后一种想法却也不能解决眼前的问题。应该认识到，对GDP增长的供献率可以达到10%的任何产业都理所应当的引起足够的重视。而对中国房地产业的乐观态度，正如悲观态度一样，也没有太多的 理论 依据，从房地产业比较成熟的国家引进的大量的指标，大量的标准，到了中国，似乎都没有太大实际的意义。

应从房地产业自身找出路

与其说清点什么，不与想办法做点什么。

有人就建议金融业应该向房地产业下手。本文将不从这方面考虑，而是从房地产业自身找出路。

房地产业，从某种角度上说，是由许许多多房地产企业所构成的，它们构成了房地产业的主体，以下将以房地产企业的角度去找寻出路。

房地产业自身的抗风险能力先天性欠缺 对于房地产业来说，就应根据它的投资大、投资回收期长等自身的原因而属于风险行业，再加上诸多的不确定因素，及不完全的信息市场，其本身就是泡沫经济的温床。

对房地产业自身来说，最大的 问题 不在于局部的投资过热，而是先天的发育不全， 中国 的房改的成就人所共知，但离成熟的房地产业还有距离。而最大的不足在于房地产 发展 的不平衡，这种不平衡不仅是地域的差异，更多的是本行业自身的不完善。如房屋租赁市场的不完善，二级、三级房地产市场的不建全等等，这当然与各种规章制度的不建全或不合理有关，也在于中国的文化背景下，人们对新房犹为看重等有别于外国的观念有关，但在现有的特定的时期，房地产业自身也并没有采取有效的措施来应对。

笔者认为，应本着规避风险，防范房地产泡沫不良 影响 的想法，来发展房屋租赁市场和其它的房地产经营方式，同时也使房地产业呈现多极化，使房地产业自身能够有转移风险的能力（当然，这与香港某些大型房地产 企业 ，通过投资其它产业来转移风险是有区别的，内地的房地产还不具备通过其他行业转移风险的实力）。本文主要考虑通过促进市场化住房租赁为代表的多元化经营，来实现房地产业的行业自身的风险转移。

以房地产租赁为代表多元化经营 问题一：房地产多元化经营，可以转移风险、抑制泡沫么？回答是肯定的。

作为一种商品，房地产是特殊的，它的特殊性就表现在其它的商品只要有人想买，就不愁卖不出去，但是，人要有房子住是一定的（尤其是在中国“安家置业”的传统思想的作用下），但真正买不买就不一定了。这说明人们不是不想消费，只是消费不起。如果通过多元化的经营，满足了人们多级化的需求，房地产业就能走上健康的可持续发展之路。要改变先天发育不足的现状，就要大力发展住房一级市场之外的其他多元市场，其中房地产租赁市场的发展就事在必行了。

问题二：为什么以房地产租赁为现阶段发展多元化经营的重点呢？

首先，住房个人所有化为市场化的住房租赁创造了供给条件。近年来，我国房地产开发量和竣工面积逐年增长，住房销售面积和金额也逐年攀升，商品房的空置量也在增加，这就为一级房市的住房租赁造就了成熟的条件与强大的供给能力。

其次，市场化住房租赁的潜在需求为租赁市场的成长提供了巨大的动力。不仅在北京、上海、广州有20%左右的家庭租房居住，在全国租房居住的家庭也是大约在10%，租房已经成了城市居民住房的第二大房源。其实包括西方房地产业发达的国家在内的大多数国家，住房的自有化也不是很高。

还有，对于已经建成的房地产，最好的办法莫过于想办法买出去，对于闲置了的房地产，想办法租出去，也不失为一条出路。如果，从一开始就不仅只是想“买”房，而是想到了多元化的经营，对转移风险、抑制泡沫应该是有益的。

问题三：何谓多元化的经营？

其实没有必要对它作什么定义，但有一点是要说明的，那就是：它不仅包括房屋和租赁的一级、二级市场等，还应包括 经济 适用房、廉租房、安居房等。按照国家的经济现状和发展趋势，中国的居民，其中当然也包括城镇居民的住房消费的差异将长期存在，居民对房地产的需求呈现了多元化、多级化，这才是必需加快房地产多元化进程的最根本原因。

在此要说明的是，笔者并不对各种房地产品、各种经营方式进行比较，更多是希望、呼吁多种房地产品、多种经营方式的到来。

中国的房地产经营应呈现出多元化，而多元化的基础就是房地产品的多元化。而现在从总体来看，房地产业的产品仍趋单一，而影响房地产业发展的重要因素：政策法规，也没有做好这方面的准备。其实早在1998年上海就有有识之士建议“利用空置商品房兴办大学生公寓”，这无疑是缓解商品房空置矛盾的良策。类似如何为空置的商品房找到出路，才应该是 研究 房地产泡沫的初衷。本文并没有深入的讨论房屋租赁等多元化的经营方式对房地产的具体影响，只是寄希望于房地产业的自身发展，能够在房地产业，尤其是在预防房地产泡沫的不良危害等方面发挥应有的作用。其实，对于房地产而言，能够影响它的因素太多了，但如果只注重外因，而忽略了内因才是事物发展的主要因素，使它过分的依赖政策法规或是其它制度其它行业，而自身的抗风险能力欠缺,对 自然 或人为产生的房地产泡沫的消化溶解能力又不足，这只会使本来就还处于成长发育阶段的中国房地产业走向畸型。

参考 文献 ： 2.谢金荣.不动产金融.中国政法大学出版社,1995

3.谢金荣等.地产泡沫与金融危机.经济管理出版社,2002

4.陈柏东,张东.房地产经济学.华中理工大学出版社,1996

5.刘秋雁.房地产投资 分析 .东北财经大学出版社,2003

6.杨青,贺小海.房地产开发与经营.西南财经大学出版社,1998

7.刘洪玉.房地产开发.首都经济贸易大学出版社,2002

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn