# 房地产泡沫的危害与防范措施

来源：网络 作者：天地有情 更新时间：2024-03-28

*摘 要 叙述了我国房地产市场现状，针对房地产泡沫， 分析 了房地产泡沫的形成与危害，探讨了房地产泡沫产生的原因，在此基础上，从宏观和微观角度提出了防止房地产泡沫的的对策与措施。关键词 房地产 经济 泡沫 危害 防范措施1 引言房地产业是国民...*

摘 要 叙述了我国房地产市场现状，针对房地产泡沫， 分析 了房地产泡沫的形成与危害，探讨了房地产泡沫产生的原因，在此基础上，从宏观和微观角度提出了防止房地产泡沫的的对策与措施。

关键词 房地产 经济 泡沫 危害 防范措施

1 引言

房地产业是国民经济的支柱性产业，它不仅是国家资金积累的重要来源，而且它的 发展 能够带动其他相关产业的发展，但同时也是最容易导致泡沫的行业之一。 近年来，我国房地产业发展迅速，房地产市场持续升温，一些城市房价快速上涨，对于 中国 房地产市场是否存在泡沫有较多争论，那么，什么是房地产泡沫？它是如何形成的？我们应怎样完善政府的各项制度及各种市场机制，从而达到控制泡沫的目的，使房地产行业保持健康的发展呢？下面就对这些 问题 进行分析和探讨。

2 房地产泡沫的实质

经济学上对泡沫的定义，普遍被接受的是美国著名经济学家查尔斯·P·金德伯格的观点，他认为泡沫就是\"一种资产或一系列资产价格在一个连续过程中的陡然上涨，初始的价格上涨使人们产生价格会进一步上涨的预期，从而吸引新的买者。这些人一般是以买卖资产牟利的投机者，而对资产的使用及其盈利能力并不感兴趣。随着价格的上涨，常常是预期的逆转和价格的暴跌，最后以 金融 危机告终。\"

根据他的观点，房地产泡沫可理解为房地产价格在一个连续的过程中的持续上涨，这种价格的上涨使人们产生价格会进一步上涨的预期，并不断吸引新的买者--随着价格的不断上涨与投机资本的持续增加，房地产的价格远远高于与之对应的实体价格，由此导致房地产泡沫。泡沫过度膨胀的后果是预期的逆转、高空置率和价格的暴跌，即泡沫破裂，它的本质是不可持续性。

3 房地产泡沫的危害

3．1 造成经济结构和 社会 结构的失衡

房地产泡沫的存在意味着投资于房地产有更高的投资回报率。在泡沫经济期间，大量的资金向房地产行业集聚，投机活动猖獗。泡沫经济时期日本大 企业 的高额利润许多来源于土地投机和股票投机带来的营业外收益，结果放松了对本企业的经营和管理，造成企业素质的普遍下降。日本企业在高速增长时期，通过以银行借款为中心的间接融资方式来扩大其设备投资。1987年以后，在股价和地价上涨的引诱下，都大幅度转移到了权益融资和投机土地的筹资方式上。大量的资金向房地产业流动，意味着生产性企业缺乏足够的资金，或者说难以用正常的成本获得生产所必须的资金。

一方面，地价上涨导致投资预算增加，在高地价市区进行投资无利可图。如日本东京进行道路建设时，征用土地的费用高达总造价的43.3%，个别地段高达99%。这进一步造成了公共投入的相对缩减，形成经济发展的瓶颈；另一方面，由于城市地价持续高涨，土地作为人们心目中最安全、收益率最高的资产被大量保有，使得本来就稀少的土地大量闲置或者低度使用，土地投机的倾向日益凸现。同时，由于房地产价格的上涨，房地产持有者与非房地产持有者、大都市圈与地方圈的资产差距越来越大，招致社会分配新的不公，严重挫伤劳动者的积极性，带来了深刻的社会问题。

3．2 导致金融危机

房地产业与银行的关系密切主要是由房地产业投入大、价值高的特点决定的。有资料表明， 目前 房地产开发企业项目投入资金中约20%～30%是银行贷款；建筑公司往往要对项目垫付约占总投入30%～40%的资金，这部分资金也多是向银行贷款。此外，至少一半以上的购房者申请了个人住房抵押贷款。这几项累加，房地产项目中来自于银行的资金高达61%。因此一旦房地产泡沫破裂，银行就成为最大的买单者。应该注意到：银行与一般企业不同，安全性对其来说特别重要。一般生产性企业的倒闭只是事关自身和股东，对其他主体的 影响 较小。而银行的倒闭不仅仅是这家银行自身的事情，而且往往会引起连锁反应，使其他银行也面临挤兑风险。

3．3 造成生产和消费危机

房地产泡沫的破灭往往伴随着经济萧条，股价下跌，企业财务营运逐渐陷入困境。股价下跌使企业发行的大量可转换公司债权在长期内不能转为股权，从而给企业带来巨额的偿债负担；此外，地价和股价下跌也使企业承受了巨大的资产评估损失和被迫出售土地及股票的销售损失。企业收益的减少又使得投资不足，既降低了 研究 开发投资水平，又减少了企业在设备上的投资。生产的不景气又导致雇佣环境的恶化和居民实际收入的下降。企业倒闭意味着大量的失业员工，即使没有倒闭的企业，由于收益的下降也要不断裁减人员。此外，地价的下跌还使得居民个人所保有的土地资产贬值。由于经济不景气和个人收入水平的下降，居民对未来怀有不同程度的忧心，因此会减少当期的消费，扩大收入中的储蓄部分，以防不测。个人消费的萎缩又使生产消费品的产业部门陷入困境。

3．4 引发 政治 和社会危机

随着房地产泡沫破裂和经济危机的发生，大量的工厂倒闭，失业人数剧增。在金融危机下，犯罪案件激增。以马来西亚为例，1997年房地产泡沫破灭以后，当年的犯罪率比1996年增加了38%，1998年第一季度犯罪率比1997年更增加了53%，由于人们对日益恶化的经济危机感到不满，社会危机逐渐加剧。工人、学生反政府的示威游行引起暴乱，社会动荡不安。

4 房地产泡沫的成因

4．1 过度投机

一方面，土地交易制度不健全，行业管理不完善，在一定程度上助长了投机活动，产生大量投机性泡沫。土地是房地产行业的基础，土地资源的稀缺性使得土地市场具有需求弹性大而供给弹性小的特点。当大量投机使土地需求增加时，土地价格急剧上涨，由于土地的稀缺性，市场无法在短时间内增大供给量，从而使需求与供给之间的差距进一步拉大，在这种情况下，有限的土地价格飞涨，严重脱离了其实有价值而产生地价泡沫，进而可能导致整个房地产业泡沫的形成；另一方面，房地产投资的过度增长使得房地产投资的增长速度远远超过了城市化进程的速度，就容易造成市场供给与市场需求的严重不平衡，房屋空置率高，也会导致房地产价格急剧下跌，泡沫破灭。

4．2 消费者及投资者对未来价格的预期

随着人口的增加和城市的 发展 ，土地价格存在着潜在升值的趋势，因此，房地产价格在人们未来的预期中也会不断上升。对房地产未来价格的非理性预期造成投资者对未来房地产投资高回报的设想，过多的货币资本投入到有限的土地买卖中，推动地价不断上涨，从而使房地产价格不断攀升；在泡沫破灭时，房地产价格下跌，消费者预期价格还要下跌，房地产商纷纷抛售其持有的房产，于是供应量增加，同时由于无人肯接手买入而使需求量减少，这样就加剧了价格的下跌。

4．3 银行信贷非理性扩张

由于房地产业是资金密集型行业，房地产开发必须拥有雄厚的资金，随着房地产开发规模的不断扩大，开发商仅靠自有资金是远远不够的，其开发资金主要来源就是银行贷款。而房地产的高回报，使许多银行在贷款的实际操作过程中，违反有关规定，向开发商发放大量贷款，从而使行业进入门槛降低，造成过度开发， 金融 风险不断堆积，使泡沫产生的可能性增加。

5 防止房地产泡沫产生的措施

5．1 加强对房地产市场的宏观监控和管理

宏观 经济 形势和政策的改变，往往会引起其他因素的连锁反应，包括国家税收、劳动就业、居民收入、金融环境、 企业 利润，等等。政府对宏观经济形势进行全方位的监控，制定合适的政策，是防止房地产泡沫的首要措施。房地产兼有资产和消费品两重性，正因为如此，房地产市场的投资十分活跃，容易产生房地产泡沫时，就必须加强对房地产市场的管理。首先，要加强对房地产建设的投资管理，根据收入的水平来确定投资规模，使房地产的产与销基本适应，不至于过多积压；其次，要加强房地产二级市场的管理，防止过分炒高楼市，使房地产泡沫剧增；最后，调整房地产开发结构，大力发展安居型房地产，同时应加强市场统计和预测工作，从而使房地产行业成为不含泡沫的实实在在的主导产业。

5．2 建立全国统一的房地产市场运行预警预报制度

加强和完善宏观监控体系应当通过对全国房地产市场信息及时归集、整理和 分析 ，就市场运行情况做出评价和预测，定期发布市场分析报告，合理引导市场，为政府宏观决策作好参谋。近年来，我国房地产业持续以较快的速度增长，吸引了大量的企业进行房地产投资。因此，国家要加快建立和完善房地产业的宏观监控体系，通过土地供应、税收和改善预售管理等手段进行必要的干预和调控，有效地防止房地产\"泡沫\"的产生。

5．3 强化土地资源管理

政府应当通过土地资源供应量的调整，控制商品房价格的不合理上涨。要根据房地产市场的要求，保持土地的合理供应量和各类用地的供应比例，切实实行土地出让公开招标制度，控制一些城市过高的地价。要坚决制止高档住宅的盲目开发和大规模建设，防止出现新的积压、出现由结构性过剩引发的泡沫。要严格惩处各类违规行为，严厉查处房地产开发企业非法圈地、占地行为，避免为获取临时和短期的土地收益而擅自占用和交易土地，对凡是超过规定期限没有进行开发的土地，政府应立即收回。全面清理土地市场，坚决打击开发商的圈地和炒地行为，从源头上防止土地批租领域的不正之风和腐败行为。

5．4 加强金融监管力度，合理引导资金流向

首先，要进一步健全金融监管体系，增加监管手段，增强监管能力，提高监管水平；其次，要加强信用总规模的控制，不使 社会 总信用过度脱离实质经济的要求而恶性膨胀，从源头上防止 现代 泡沫经济发生；再次，要加强投资结构的调控，通过利率、产业政策等，引导资金流向生产经营等实质经济部门；最后，要加强外资和外债的管理，尽可能引进外资的直接投资和借长期外债。推动房地产泡沫产生的资金，绝大部分都是从银行流出的。因此，要加强对银行的监管，从源头上控制投机资本。

参考 文献

1 包宗华.房地产先导产业与泡沫经济[M].北京： 中国 财政经济出版社，1994

2 李涛，伍建平.房地产泡沫的成因及防范措施探讨[J]，山东理工大学学报，2004

(2)

3 华伟.房地产经济学[M].上海：复旦大学出版社，2004

Analysis of the Real Estate Bubble Harm and Mesure

Abstract: This paper analyses the actuality of real estate market in china, makes the formation and harm of the real estate bubble as the cut-in point, analyzes and researches reasons of real estate bubble by using Economic theory, and finally propound the prevention and the control measures of the real estate bubble by macro and micro analysis in china.

Keyword: Real Estate, The Real Estate Bubble, Harm, Control Measure

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