# 广州房地产泡沫实证研究

来源：网络 作者：星月相依 更新时间：2024-01-01

*【关键词】房地产泡沫；测度；指标；实证 研究一、房地产泡沫与房地产泡沫测度房地产泡沫是指房地产实际价格严重脱离 理论 价值的现象。泡沫的存在是相对于房地产的理论价值来说的。对于引发房地产泡沫的原因，一般来说主要有两个：一是开发商的过热投资和...*

【关键词】房地产泡沫；测度；指标；实证 研究

一、房地产泡沫与房地产泡沫测度

房地产泡沫是指房地产实际价格严重脱离 理论 价值的现象。泡沫的存在是相对于房地产的理论价值来说的。对于引发房地产泡沫的原因，一般来说主要有两个：一是开发商的过热投资和消费者的投机预期形成投机需求造成，二是银行 金融 资金的支持(李维哲、曲波，200

2)。

二、广州房地产泡沫实证研究

本文主要选择房价收入比、房地产投资增幅与GDP增长率的比值、房屋空置情况、房地产业的盈利状况、房地产投资来源等多个泡沫测度指标，来评价广州房地产市场是否存在泡沫及泡沫程度。

1．房价收入比指标 分析

2．房地产开发投资增幅与GDP增长速度指标分析

3．商品房空置率指标 分析

4．房地产 企业 的财务状况指标分析 3．0％，远低于国际上多数市场 经济 国家房地产开发8％的平均利润率。这说明广州房地产市场的竞争比较激烈，市场化程度较高，没有出现房地产市场暴利现象，房地产市场比较理性，泡沫威胁不大。

5．房地产开发投资资金来源分析

6．城市居民消费价格指数与房屋价格指数比较

三、结论分析及对策

1．从资金来源入手，加强对按揭贷款、多头空头担保贷款等的监控，严把银行信贷关，避免银行资金过量流入房地产市场。

2．建立有效房地产信息发布机制，定期、如实公布房地产市场信息，防止房地产市场炒作。

3．鼓励房地产业多渠道融资，促使房地产企业融资社会化，减少企业对银行贷款和房屋预售款的依赖。

4．规范土地出让制度，调控土地使用结构。一是实行土地储备制度，严格控制土地供给规模；另一个是实行商品房用地公开招标拍卖，防止土地交易的黑箱操作。

5．加强房地产开发与居民消费层次、消费水平对接。主要是增加经济适用房的比例，构建商品房、经济适用房、廉价房组成的一个合理住房结构。

6．提高房地产市场的准入门槛，防止市场过度投机引发更多的商品房空置。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！