# 浅谈美国次级债危机对我国房地产市场的启示

来源：网络 作者：梦里寻梅 更新时间：2024-01-07

*三、我国的房地产泡沫 1．我国的房地产以25%以上的高发展速度持续增长5年后，按照其固有周期必然调整，但由于以下因素这个调整周期延长了：北京奥运会造成的建设高潮，加入WTO和开放国内 市场 刺激外商 投资 ，人民币升值预期刺激国际投机资本进...*

三、我国的房地产泡沫

1．我国的房地产以25%以上的高发展速度持续增长5年后，按照其固有周期必然调整，但由于以下因素这个调整周期延长了：北京奥运会造成的建设高潮，加入WTO和开放国内 市场 刺激外商 投资 ，人民币升值预期刺激国际投机资本进入，在以上海为中心的长江三角洲产生资本聚集效应，国内投机资本炒作房价，既得利益集团有意维持泡沫等，其恶果是维持时间越长，泡沫越大，损失越大。

2．把住宅作为投资品。保守估计20%以上的购房者是出于投资或者投机。更大数量的居民购买新房以后把旧房出租，以房租支付新房贷款，其实这也是投资行为。最为典型的是温州炒房团，民间说法是其拥有的资金达1500亿元。富裕的温州人希望投资但苦于没有合适的渠道，于是亲朋好友几十个人凑几千万资金一起砸在某个楼盘上，迅速抬高楼价再卖。可一旦房地产泡沫破裂房价开始下降，给这些投资行为带来的损失就会一发不可收拾。

3．房地产贷款超常增长。我国80%的土地购置和房地产开发资金来自 银行 信贷。商业银行参与了房地产开发全过程，承受了房地产市场运行中各个环节的风险。房地产贷款额这几年来成倍增长。不少消费者只认首付比例低，对于自己未来收入的预期或者过于乐观，或者没有认真考虑还款，于是购置住房的面积不断扩大。如果系统性风险出现，消费者只能延期还贷，全部风险将转移到银行。我国的现状是储蓄大于投资，银行急于放款，特别愿意对消费者进行车房信贷，但实际上如果系统性风险出现，过剩商品房集中到银行，银行只能廉价拍卖。银行最怕呆账，我国商业银行大约有25%的呆账，经过这次房地产泡沫洗劫，可能到40%。

5．炒卖地皮。不少地方在征地拆迁方面出现了对居民个人财产野蛮非法的剥夺，这是权力资本化和权力承包最为野蛮的方式。由此产生的超额利润就是房地产泡沫的根源。之所以说房地产泡沫必定破灭，因为最长也就是维持到城市土地卖完，或者耕地不足以生产足够的粮食的时候。实际上还维持不到那时候，因为房地产商已囤积的低价土地一旦集中投入，或者银行一旦收紧信贷，就会击穿泡沫。

四、对策

虽然中国房地产业的快速发展为改善城市居民的住房条件、增加政府 税收 和扩大就业起到了十分重要的积极作用，但是，中国房地产业的长期过度增长不仅带来了房价过快的持续增长，房地产业的暴利成为资本竞逐财富的对象、这些暴利对消费者的利益造成了很大的损害，引起了普遍性的民怨，而且对产业升级、城市化、 工业 化、收入差距扩大以及宏观 经济 运行、资源 环境 与经济协调发展等有很大的负作用。如中国不断增大的过剩流动性主要集中在房地产业中，这就加剧了 社会 财富向房地产业的既得利益集团集中，加剧了社会收入分配的差距，也是促使 中国经济 趋向过热的重要原因。此外，它助长了银企勾结牟利、官商合伙分肥式的腐败的蔓延；扭曲的财富分配导向抑制了社会投资于高技术产业，不利于鼓励研发和技术创新；影响了社会资源的总配置效益和社会福利的改进。这些都是长期经济绩效的巨大损失。虽然单从获利指标来看中国房地产业是一个具有较高经济绩效的产业，但是单一的高获利而且为极少数人所占有并不是衡量一个产业市场绩效高低的唯一标准，因此，从综合指标来判断就可以看出，中国房地产业的市场绩效不高，需要得到进一步改善和提高

在美国市场经济的大环境下，房地产市场也是一个相对完善的市场。在这个市场里，房屋就是商品，商品就要根据市场供求的规律来流动，政府并不直接干预房地产市场的运作。然而次贷危机的爆发与美国房地产市场陷入困境让人深思中国的房地产现状。

从美国次贷危机可以直接启示中国人的，就是由 金融 系统支撑的房地产泡沫，是具有极大风险的，无论我国是否存在泡沫我们都要未雨绸缪积极采取对策，防患于未然。

要从根本上解决投资结构与土地的问题，引导投资与消费行为，建立和健全配套的金融服务体系，同时要增强信息的流通，尽量避免非理性行为，另外要建立风险预警系统，及早发现并防范治理房地产泡沫的产生，从而使房地产业行业健康发展。特别是完善金融体制，控制资金源头， 金融机构 是房产市场发展的重要推动力量，是房产资金的主要来源，而我国的金融机构是在房产市场不健全的情况下介入的，因此，完善健全金融体制，加强政府对金融的监管，帮助金融机构减少金融风险，拓宽企业和个人的 融资 渠道，实行 金融创新 是控制资金源头有效防范地产泡沫的重要手段。这方面可以借鉴美国次贷危机的经验，同时要剔除其弊端。

金融机构是房产市场发展的重要推动力量，是房产资金的主要来源，而我国的金融机构是在房产市场不健全的情况下介入的，因此，完善健全金融体制，加强政府对金融的监管，帮助金融机构减少金融风险，拓宽企业和个人的融资渠道，实行金融创新是控制资金源头有效防范地产泡沫。

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！