# 浅谈美国次贷危机对我国房地产市场的影响

来源：网络 作者：平静如水 更新时间：2024-01-16

*通过反思美国次贷危机可以发现，次级住房抵押贷款的借款者绝大多数是那些少数族裔和低收入者，他们恰恰是住房消费，而不是住房 投资 。因此．美国次贷危机从现实层面对我国传统理论中关于住房消费、住房投资与 经济 危机关系的认识产生了重大冲击。 (二...*

通过反思美国次贷危机可以发现，次级住房抵押贷款的借款者绝大多数是那些少数族裔和低收入者，他们恰恰是住房消费，而不是住房 投资 。因此．美国次贷危机从现实层面对我国传统理论中关于住房消费、住房投资与 经济 危机关系的认识产生了重大冲击。

(二)次级债危机造成国际短期资本从中国房地产 市场 撤离

三、美国次贷危机对我国房地产业的启示

面对美国次贷危机引起的全球经济危机的出现，综合考虑我国产能过剩和即将面临的出口缩减，国内流动性泛滥危机因素，可以说 中国经济 和 金融 体系已经潜藏着巨大的风险。因此，必须慎重对待我国房地产业的发展规划。

(一)加强信用监管，提高个人房贷资产质量

建立和完善我国个人征信系统，改变商业银行信贷人员仅仅凭借款人身份证明、个人收入证明等比较原始的征询 材料 进行判断和决策，以及银行和客户间信息不对称的现实状况，减少各种恶意欺诈行为，加强已放贷款的监督 管理 ，对个人住房抵押贷款的信用风险分层次管理。完善个人信贷 法律 ，加强对失信、违约的惩处，从法律上保障银行开办消费信贷业务的利益。

(二)实现商业银行资产证券化，通过证券化分散风险

目前，我国的各大商业银行还没有实现资产证券化，所有按揭贷款都存放在商业银行，也意味着所有风险都集中于商业银行。一旦银行遭遇风险，将对金融业、房地产业以及相关上下游产业带来致命打击。对此，加快住房抵押贷款证券化，发行抵押贷款债券，引进抵押贷款投资者可以有效解决银行资金问题，避免所有风险都集中在商业银行。并减少风险积聚，把风险分担给其他投资者，从根本上改变传统银行的盈利模式，帮助融机构突破资本的瓶颈。当然，在推动住房抵押贷款证券化的过程中，也要加强监管．注意规避由此产生的风险。

(三)切实稳定房价和研究防范危机的措施

我国政府应该切实采取措施稳定房价，研究如何应对可能出现的住房信贷危机。政府应时刻监控住房抵押贷款市场的危机聚集情况，在危机爆发前向放贷者和投资者发出警告，减少或停止新的危险住房抵押贷款。在市场危机爆发初期，政府应该挺身而出，坚定市场信心，防止市场过度反应，导致危机扩散到金融市场其他领域。政府应该稳定借贷者，减少其被银行和抵押贷款公司收回房屋资产以降低收回的速度，保障房价稳定，也保证 社会 稳定，防止危机扩散到社会及 政治 领域。

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！