# 房地产泡沫的预警与防治

来源：网络 作者：心如止水 更新时间：2024-01-25

*【摘要】文章对房地产泡沫的形成、膨胀与结束的机理进行了论述，阐明房地产泡沫会逐步向泡沫 经济 演化，以至 影响 整个国民经济的 发展 ，同时对房地产泡沫的预警与防治提出了用五个指标来量化房地产泡沫的程度，并提出构建房地产泡沫预警系统的建议。...*

【摘要】文章对房地产泡沫的形成、膨胀与结束的机理进行了论述，阐明房地产泡沫会逐步向泡沫 经济 演化，以至 影响 整个国民经济的 发展 ，同时对房地产泡沫的预警与防治提出了用五个指标来量化房地产泡沫的程度，并提出构建房地产泡沫预警系统的建议。

【关键词】房地产泡沫；泡沫经济；预警；防治；系统

经历了上世纪90年代初期房地产业的大起大落，1998年以来，我国宏观经济运行中出现了明显的通货紧缩现象， 社会 物价总体水平下降，但我国房地产业却呈现出强势运行的趋势，房地产投资和消费高速增长，房地产价格逆势上扬，是什么因素导致房地产投资与销售增长速度之快、房价增长幅度之大呢？因为房地产业与国民经济和人民生活有极大的关系，所以人们对房地产业的发展表现出极大的关心。房地产泡沫 问题 成为全社会最为关注、最具争议的焦点问题。政府也开始出台相应的调控政策，预防房地产过热。然而，由于房地产市场本身所具有的不确定性，加上对其投资或投机行为又受到“预期”等心理因素的影响，因此，人们对房地产泡沫的论断难免有失偏颇。如何 科学 地对房地产泡沫进行检验和测度，如何建立一个房地产的参照价格体系，如何预警与防治房地产泡沫，这是一个值得深入探讨的课题。

一、房地产泡沫的形成、膨胀与结束

（一）房地产泡沫的定义

泡沫是指实际价格脱离 理论 价格。房地产泡沫是指房地产市场价格持续上涨，即土地和房屋价格极高，与其使用价值不符，偏离了理论价格，虽然账面上价值增长很高，但实际上很难得到实现，形成一种表面上的虚假繁荣。

（二）房地产泡沫形成的原因

（三）房地产泡沫的分类

房地产泡沫从房地产业的构成角度可分为以下四类： 2．房屋空置泡沫。在房地产市场供求关系中，商品房供给超过市场需求，超过部分的供给增长属于虚涨，也构成经济泡沫。按照通用的国际经验数据，商品房空置率达10%以内时，这种经济泡沫是正常的。如果超越过多，引起严重的供给过剩，形成泡沫经济，将导致房价猛跌，开发商遭受巨大损失甚至破产倒闭。中国某经济监测中心的一份 研究 报告指出， 目前 我国商品房空置面积达1.14亿平方米，个别城市的房屋空置率已超过10%。 4．房价虚涨泡沫。房价是与地价相联系的，房价泡沫与地价泡沫密切相关。此外，开发商对利润的期望值过高，人为抬高房价，也会形成经济泡沫。如果房价飞涨，开发商攫取暴利，购房者难以承受，由此也会形成房地产泡沫经济。

（四）房地产泡沫的形成、膨胀与结束

房地产在许多人的眼里是一种资产商品。在这种市场上，价格高低在很大程度上取决于买卖双方对未来价格的预期。而且，这种预期有一种“自我实现”的性质。这就是说，房价越是上涨，就有越多的人由于价格上涨的预期而入市抢购。而抢购又会使价格进一步上涨和预期增强。因此，只要有足够的人入市购买，在源源不断的货币流入的支撑之下，很快就会出现“大牛市”。但是，气泡不可能一直膨胀下去。在过高的价位上，一旦房价止升回跌，很快就会加速下行，导致房市崩盘。 房地产泡沫的膨胀会引起整个国民经济的泡沫，泡沫虽是经济中的一种常见现象，但泡沫经济的结束方式往往是和经济的承受能力相关联的，同一规模的泡沫在不同的经济中会对经济产生不同的潜在影响。惠州市房地产泡沫的破灭使惠州持续了近十年的经济萧条，巨大的银行呆帐、坏账，经济增长停滞，大量的社会失业等。实际泡沫以破灭结束的表现方式也只是一个小概率事件，如1997年7月以前，美国与东亚各国，虽然同样存在着泡沫经济，但其反应则完全不同。东南亚国家股市盘子很小，经济承受能力差，经济泡沫对他们的冲击相当大，可美国经济泡沫虽然膨胀的厉害，但美国经济规模大、基础好，游资的冲击虽曾使美国股市短期波动，但并未引起泡沫破灭，并能继续带动投资、消费和经济持续增长。

二、房地产泡沫的预警与防治

（一）房地产泡沫的预警

房地产 经济 泡沫的存在有利有弊，关键在于控制在适度的范围内，避免出现泡沫经济，导致大起大落的波动和震荡。适度的经济泡沫，例如土地价格涨幅不大、房价稳中有升、房地产开发投资高于 社会 固定资产投资增长率，商品房供给略大于市场需求等，这些对活跃经济，促进竞争，推动房地产 发展 和国民经济增长是有利的。但如果房地产泡沫过于膨胀的话，造成虚假的房地产市场的繁荣及虚假的经济繁荣则是不利的。房地产泡沫预警的目的就在于要量化房地产市场泡沫的膨胀程度，首先要测度房地产是否出现了泡沫，然后根据实际经济的承受能力找出房地产泡沫的临界点，一旦泡沫接近或者超过这个临界点，就发出泡沫预警信号。

我们建议选用几个指标来测度房地产泡沫，分别是房价收入比、房地产开发投资增长率、房屋空置率、房地产单位价格增长率、房地产开发贷款增长率等五个指标。

（二）房地产泡沫的防治

为确保房地产市场稳健发展，应该逐步完善以下几个方面的工作：

1．加强国有土地的管理力度，要有计划地、合理地安排土地投放量，在土地市场化出让方式中，要增加公开招标出让土地的方式，让开发商有足够时间进行理性的 分析 和判断

2．加强对土地价格的监管和调控，保持国有土地买卖市场的稳定，有效地控制土地价格的过快上涨；

3．继续发挥政府宏观调控的功能，加强政府的市场调节职能，完善法制建设，出台相应的政策与法规，抑制土地投机和土地闲置，完善房地产市场结构，合理引入外资，加强行业监管；

4．积极发展并完善住房公积金制度。随着住房公积金规模的扩大以及愈来愈多的公积金投入到个人住房消费中来，住房公积金在区域经济中对房地产经济的调节作用非常明显，住房公积金对防止房地产泡沫过度膨胀起到一种止泡剂的作用，可更好地促进区域房地产经济的持续稳定发展；

5．建立有效的房地产泡沫的测度、预警及防治系统，通过构建一系列指标体系来反映房地产业的发展状况，并给出警示，促使政府及地产公司等及时采取措施。

【 参考 文献 】 [2]肖建月．需求主导因素对房地产价格的 影响 及政策启示[J]．市场 研究 ，202\_，

（8）．

[3]张丽英．对房地产泡沫的几点思考[J]．宁波党校学报，202\_，

（4）．

[4]徐礼伯．试析“房地产泡沫”论[J]．江苏经贸职业技术学院学报，202\_，

（2）．

[5]孟昭均．房地产业与社会发展的若干 问题 [J]．赤峰学院学报，第26卷，

（4）．

[6]余光英．房地产泡沫的形成与治理[J]．合作经济与科技，202\_，

（4）．

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！