

房地产泡沫风险形成原因探讨

刘俊娥¹, 张晓兵¹, 杨 华²

(1. 河北工程大学 经济管理学院, 河北 邯郸 056038, 2. 承德市双桥区卫生局, 河北 承德 067000)

[摘 要] 我国蓬勃发展的房地产业, 为整个国民经济做出了巨大贡献, 然而近几年房地产价格急速抬升, 政府监管也收效不大, 极有可能产生房地产泡沫, 对国家经济的长远稳定发展造成巨大隐患。本文从房地产泡沫表象、消费行为、经济形势、制度根源及国际影响方面入手, 对房地产泡沫形成的原因进行了深入分析, 这对房地产行业进行宏观调控, 防范房地产泡沫风险有重要意义。

[关键词] 房地产; 泡沫风险; 形成机制

[中图分类号] F284 **[文献标识码]** A **[文章编号]** 1673-9477(2008)01-0006-03

引言

自1998年开始, 我国住房制度改革逐步深入, 特别是随着福利化分房的结束, 住房商品化的开始, 房地产业进入了持续快速发展的新时期。与此同时, 近年来房地产价格也连续快速攀升, 出现房地产投资热, 关于我国是否出现房地产泡沫问题的争论不休, 一直也未有定论。我们从居安思危的风险管理角度, 研究这个问题, 弄清楚泡沫产生的机制, 对防范房地产泡沫带来的危害, 是有很重要意义和价值的。

一、房地产泡沫的涵义

人们对泡沫问题的争论一直是一片混乱, 很大程度上是对一些概念、指标的涵义理解不一致。因此, 我们首先正本清源, 弄清楚泡沫现象的释义。“泡沫”就是快速剧烈地膨胀, 并远远高于实际价值, 而在达到一定极限后会迅速破裂的一种现象。房地产泡沫是指由房地产过度投机等因素所引起的房地产价格脱离市场基础的持续快速上涨的过程或状态。表现为在经济繁荣期, 房价飞涨, 但到达顶峰状态后, 市场需求量急剧下降, 房价迅速下跌, 泡沫随之破灭。

房地产泡沫是这样一种状态: 房地产在一个连续过程中陡然涨价, 使人们形成远期价格将继续上升的预期, 从而吸引新的买主。这些买主中, 大多属于只想通过买卖牟取利润, 而对资产本身的用途不感兴趣的投机者, 不是有效需求拉动的繁荣。

具有以下特点: 一是, 产生泡沫经济现象的主要原因之一是过度投机, 并伴随各不相同的其他原因; 二是, 价格若干倍地狂涨, 远远离开其实际价值; 三是, 哄抬出的高价只能停留一定的时间(有的是短暂时间)就会破裂, 猛跌下降到与价值相近的价格; 四是, 每一次泡沫经济事件都会对社会经济造成不同程度的危害。

二、房地产泡沫产生原因分析

1. 投机炒作是房地产泡沫产生的直接原因

一些投机者明知道房产的价格高于实际价值, 但

他们确信将来会有更多的人愿意以更高的价格购买, 因此不断购进房产, 这种“追涨杀跌”的交易行为形成了与市场价格机制完全相反的投机价格机制, 决定了部分投机商一定会囤积房产, 待价而沽。温州“炒房团”就是个典型例子, 这些炒房者大量涌入某地房地产市场各使得楼市的需求被虚假放大, 造成楼市旺盛的假象。目前政府面对中低收入者建设的经济适用房, 在一些城市也成了炒房者眼中的投资工具。

2. 从众效应的影响

从众效应是指市场投资者受其他投资者的影响而采取相同的投资策略, 或者说投资者的决策是基于对大众行为的模仿而不是基于自己的理性判断。许多房地产投资者缺乏相关信息及专业知识, 自己无法做出合理决策, 从而遵从大多数人的判断。面对快速上涨的房价, 一些人认为他们如果现在不买将来就买不起了, 便迫不及待地买了房。而他们的购买又进一步拉升了房价, 迫使另一批人因为同样的担忧而成为新一批商品房购买者。于是, 类似于多米诺骨牌效应的连锁反应产生了, 促使房价一路攀升。

3. 房地产开发成本上升促使房价大幅上涨

土地资源的稀缺性和对产业的必要性, 造成地价的狂涨。同时, 建材涨价、建筑工人工资水平增加、拆迁补偿提高等都带来开发成本增加。开发商会以此为由, 以成本增加幅度的几倍增加到房价中去。

4. 房地产产品自身的经济属性

房屋的替代性很小, 因此人们对房地产消费的需求弹性很小, 这导致消费者在交易中对房地产价格的谈判能力下降, 从而容易使房地产供给者通过加强定价控制力来侵害消费者利益。

5. 城市化进程的影响

我国城市化率远低于世界水平, 要加速城市化进程和旧城改造, 房地产发展潜力很大。开发商和消费者对此的预期都很高, 不可避免造成房地产热。另外, 一些利好事件也会形成房价上涨的预期, 比如上海取得

[收稿日期] 2007-07-06

[基金项目] 建设部2006年科学技术项目: 建设工程全过程全寿命安全风险管理的理论与案例研究(06-K6-05); 北京市属市管高等学校人才强教计划资助项目(BAHED)。

[作者简介] 刘俊娥(1965-), 女, 河北石家庄人, 教授, 博士, 天津大学校外博士研究生导师, 研究方向: 系统优化、信息决策、安全风险管理等。

2010年世博会举办权,北京取得2008年奥运会举办权,等等。

6. 房地产开发结构失衡

目前我国的情况是利润高的高档住宅大量闲置、中低档住宅尤其是经济适用房供不应求。中低档住宅供不应求,依据市场规律肯定会价格上涨,而高档住宅本身价格就高,必然导致商品房整体价格上扬。

7. 房地产销售市场和租赁市场发展不平衡

我国房屋租赁市场发展不完善,无法通过提供更多更好的租赁服务来分流购房者的购房需求,压力集中在房地产销售市场,导致房价不断攀升。国外发达国家的房产私有率并不高,租房生活的家庭比例并不小。

8. 有效消费需求不足

中国贫富差距逐年加剧,我国贫困人口随着贫富差距的扩大而居高不下,贫困人口购买力低下使得有效消费需求不足,另外,许多城市有很高的城市门槛,阻碍农民进城,房地产需要不能转化为房地产需求。

9. 地方政府的自利行为倾向

由于地方房地产价格的上升,在短期内能为地方政府带来直接的土地出让、税收和各类收费等财政收益,同时可以促进经济增长,有利于城市面貌的迅速改善,城市建设是最能够表明政绩的。因此,多数地方政府为房价上涨推波助澜。政府对房地产的干预比其他市场都要多得多,在这过程中实现权力寻租。此外,许多地方政府官员采取种种手段对于中央政府的调控政策进行敷衍,甚至暗中刺激房市以谋取自身利益,使得中央政府调控政策的效果大打折扣,甚至在一定程度上产生偏差。

10. 土地制度的缺陷

我国实行的是土地公有制度,土地是属于国家和集体的,但在土地转让和交易过程中,土地的国家所有制和集体所有制实际上演变成了政府所有制,政府为了获利高价出售给有钱或有门路的开发商,一定程度上抬高了商品房的成本,但最终却由消费者承担这一制度成本。

11. 住房制度缺陷

在住房制度改革之前,我国实行的是高度福利化的福利分房制度,国家承担了城市居民的住房负担,不符合市场经济发展的要求,需要改革。但1998年之后的住房制度改革,由于处于过渡期住房保障制度刚刚起步严重不足,城市居民购房需求空前旺盛,这是当前住房市场出现价格过快的重要原因。

12. 税收制度缺陷

在我国,房产持有环节税费少,而开发环节税费多,到目前为止,中国在住房财产还没有相应的财产税,这是重大的制度缺陷。这样一方面增加房产的成本,另一方面,进一步刺激了住房的投机。

13. 中国的传统文化的影响

自古以来,中国人都喜欢积累下来的财富都表现为住房,将“家”和“私有房产”过度联系,将房产视为身份的象征,就会形成非理性消费,出现了一人购买多套房,未组织家庭者超前消费购买商品房等现象,从而加

剧房价的上扬。

14. 房地产泡沫自我膨胀机制

由于银行信贷使房地产泡沫具有一种自我膨胀的机制。在房地产价格上升之后,其拥有人的资产价值上升,随后他将房地产抵押给银行,获得贷款之后继续购买房地产,如此往复循环,于是在一个投机的市场中,便形成了泡沫的自我膨胀机制,使房地产的资金就像滚雪球一样越滚越大,更加助长了泡沫的泛滥。

15. 银行对风险的短视对房地产造成不正当激励

房地产往往具有高杠杆。房地产开发商往往以最小的资本来运营,以便把可能多的风险转嫁到贷款人身上。银行一般试图通过担保、长期贷款中的回收条款以及严格的贷款合同等来保护自己,这样有助于银行在贷款发放之后防止贷款人的风险行为。但当房地产市场变得过热时,合同标准变了,会放松贷款合同中的约束条件。因为银行的经营者们可能认为,如果灾难来临他们将受到保护,实际上每个国家都为存款机构建立了一个安全网,来防范可能会引发金融危机的银行业灾难。当风险可以转化给银行时,房地产开发商将被激励开发高风险高利润的项目。

16. 实际负利率导致房地产市场需求升温

所谓负利率,是指在通货膨胀条件下,银行的挂牌利率(即名义利率)远低于通货膨胀率,二者之差(即实际利率)为负数。负利率造成国内投资扩张性冲动,金融市场不发达并且风险又比较大,唯一能保值增值的投资渠道就是房地产,部分居民把买房当作一种投资或者说是储蓄。

17. “热钱”对房地产市场的搅动

“热钱”是人们对国际套利资本的通俗称呼。由于国际舆论不断指责人民币被严重低估,要求人民币大幅升值,这种预期使国外投机者赌人民币会升值,流向中国的非直接投资剧增。赌人民币升值的“热钱”主要流向是房地产,海外个人到中国境内购买房地产的情形,明显超出购房自用的范畴。有的沿海城市,海外个人购房一人多达几十套甚至上百套。

三、结论

我国现在正处于全面建设小康社会、向现代化国家迈进的阶段,做到全面而协调发展经济,对于我国建设和谐的小康社会来说至关重要。房地产业已成为国民经济中的重要支柱产业和主导产业,住房是体现人民生活水平的一个重要的方面,我们从居安思危的风险管理角度,研究房地产泡沫问题,弄清楚其产生机制,提出有效的预警方法,防范房地产泡沫带来的危害,大力支持和保障房地产业的持续健康发展不仅关系到国家的根本利益,同时也与广大消费者的利益息息相关,是很有价值和意义的。

【参考文献】

- [1] 赛尔翔,李洪涛.中国房地产价格泡沫形成因素分析[J].中国社会科学院研究生院学报,2007,(1):40-42.
- [2] 徐莲.我国房地产泡沫产生原因的文献综述[J].科技信息,2007,(7):15-16.
- [3] 刘伟.当前中国房地产泡沫的制度性根源分析[J].基础理论研讨,2006,(10):30-32.
- [4] 同妍,成思危.地产泡沫预警模型及实证分析[J].系统工程

理论与实践,2006,(6):1-6.

经济贸易大学,2006.

[5] 曹春霞,赵秀池.中国房地产泡沫问题研究[D].北京:首都

[责任编辑:王云江]

An inquiry into the reasons for bubble risks of real estate

LIU Jun'e¹, ZHANG Xiao-bing¹, YANG Hua²

(1. School of Economic & Management, Hebei University of Engineering, Handan 056038, China;

2. Shuangqiao District Health Bureau, Chengde, Chengde 067000, China)

Abstract: The prosperity of real estate in our country makes great contributions to the development of the national economy. The prices of real estate in recent years, however, rise rapidly and the government achieves little on supervision, all of which may give birth to bubbles of real estate and harm the long stable development of the national economy. From the aspects of ideas of real estate, consuming behavior, economic situation, system foundation and international influence, this paper analyses the reasons for bubble risks of real estate in depth, which is significant to the macro-manipulation of real estate and the avoidance of bubble risks of real estate.

Key words: real estate; bubble risks; formation mechanism

(上接第2页)

由于超大型工程建设项目综合集成所具有的高度复杂性,每一种集成都是无止境的,实现这一战略目标不可能是一蹴而就的行为,而是一个长期的历程,但只有实现了上述综合集成,才能充分发挥所有相关资源的作用,达到各方的共赢,超大型工程建设项目成功完成项目目标后,受益最大的应该是业主和全社会。所以,基于现代信息技术的超大型工程建设项目的综合集成管理研究,将为提高我国工程建设项目综合管理水平,进而提升我国工程建设业的国际竞争力作出贡献。

[参考文献]

- [1] Engineering News Record. ENR Top 225 International Contractors [J]. Engineering News Record, 2001.
- [2] Project Management Institute. A Guide to the Project Management Body of Knowledge [M]. USA: Project Management Institute, 2000.
- [3] D. U. Kini. Global project management — not business as

usual [J]. Journal of management in engineering, 2000, 16(6): 29-33.

- [4] 廖美薇, Richard Fellows. 工料测量学实务 [M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2001.
- [5] 成虎. 工程项目管理(第二版) [M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2001.
- [6] 王雪青. 国际工程项目管理 [M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2000.
- [7] 崔文学. 小浪底国际工程建设 [M]. 北京: 中国水利水电出版社, 1998.
- [8] 卢勇. 大型工程建设的信总沟通与虚拟组织环境 [J]. 基建优化, 2000, (8): 4-7.
- [9] 陈发标, 何清华. 基于 Internet 的大型工程项目信息沟通 [J]. 建设监理, 2001, (3): 54-55.
- [10] 吕文学, 陈勇强. 加入 WTO 后我国工程公司面临的机遇和应对策略 [J]. 中国软科学, 2001, (1): 50-53.

[责任编辑:陶爱新]

Study on integration management of super-large engineering construction projects

WU Yu-hua, WANG Feng-ming

(School of Management, Tianjin University, Tianjin 300072, China)

Abstract: This paper firstly brings forwards the general conceptual model of super-large engineering construction projects, then advances an integrated conceptual model, based on finally reaches the project management factor integrated conceptual model from the perspectives of objectives, life-cycle and participants. Moreover, this paper took Health, Safety & Engineering (HSE) into consideration, which are being paid more attention than other factors in engineering construction projects.

Key words: Super-large engineering construction projects; general integration; synthesis integration; management factor integrated model