# 审慎对待当前的房地产热

来源：网络 作者：沉香触手 更新时间：2025-02-11

*一、 房地产业的现状与 问题 近几年，我国 经济 的 发展 、城市化进程加快、居民收入水平提高及政府启动内需的政策，都为房地产业的发展注入了新的活力。总体 分析 我国的房地产业仍处在绿色景气区内运行，但是，局部过热和结构性问题应引起足够的...*

一、 房地产业的现状与 问题

近几年，我国 经济 的 发展 、城市化进程加快、居民收入水平提高及政府启动内需的政策，都为房地产业的发展注入了新的活力。总体 分析 我国的房地产业仍处在绿色景气区内运行，但是，局部过热和结构性问题应引起足够的重视。

1、房地产投资稳步上升，地域热点显现

房地产开发投资结构基本合理，2025年住宅占投资总量的比重保持在66%，

从房地产持续投资热点的分布来看，它主要集中在以广州、上海和北京为

2、销售率空置率，地域分化明显

近几年，购房低息贷款、减免税费、户籍制度的松动是刺激居民购房的三大政策因素，2025年商品房屋和商品住宅的销售率（当年销售面积占当年竣工面积的比例）分别是88.4%和75%，其中商品住宅的销售率达到 历史 最高水平（图3）。

3、价格基本平稳，结构变化突出

可是面对走低的价格，广大百姓却仍找不到自己能负担得起的住房，这就需要我们仔细 分析 平均价的构成，或者说住宅的结构。我们的统计分析中，只提供住房价格的平均数，却很少提供不同价位住宅所占的比例，或每套住宅的价格。以北京为例，近几年为配合旧城改造，增加了 经济 适用房的开发建设，低价位住宅的供给增加无疑会拉低平均价格。此外，北京这两年炒“入世”、炒奥运会，城市建设摊大饼式的急剧扩张，大量远郊别墅、高档住宅星罗旗布，由于远郊土地成本低，别墅的平价为7583元/平方米，低于近郊区11605元/平方米，这样大量城郊楼盘的推出，也有压低整体房价的作用。

因此，总体房价的合理并不意味着住房供给结构的合理，单位价格（元/平方米）的走低并不意味着每套住宅的总价位走低。北京等城市经济适用房单位价格虽有政府控制，但是由于每套住宅的建筑面积大、建筑标准高，造成每套住宅总价位过高，结果许多工薪阶层还是买不起。加之低价位住宅的地段不近人意，靠公交车上下班的工薪阶层多希望购买京城四环以内的住房，可低价位的住宅多在五环和郊外，在地铁、公交车等多种基础设施建设不配套的情况下，买经济适用房多为经济收入可观者也就不足为奇了。

4、炒地圈地热，成为房地产业 发展 的隐忧

圈地炒地让地产巨头从中获得了暴利，地价经多次转手越抬越高，房价也就跟着上去了，这种圈地炒地热对北京房地产业的发展可以说是贻害长远。熟话说“没有能长到天那么高的大树”，房地产的价格也不可能无休止地长下去。因为任何来京创业的 企业 或个人都不可能无视生产与生存的成本，短期的涨价也许在可承受范围之内，但是，当房地产价格上涨过快超过可接受的成本，那么，北京就丧失去了吸引创业企业和人才的优势。香港土地成本高、房价高已成为其经济发展一大制约因素，这难道不应该引起我们的警觉和深省吗？

5、房地产信贷发展 有喜也有忧

房地产是一种投入大、价值高的资产，无论其投资与消费都不离开 金融 的支持。从住宅消费信贷方面分析，将抵押信贷机制引入住宅市场，对于多年来习惯于追逐的“大企业”、“大项目”、“大笔贷款”的 中国 银行业来说无疑是一重大突破，对于习惯了“量入为出”的广大百姓来说更是消费观念与行为的一次巨变。个人住房抵押信贷的迅速增长，不仅改善了银行资产结构，提高了银行信贷资金的“安全性、盈利性”，也促进了住宅生产与消费的良性循环。

从房地产开发信贷方面分析，我们可以看到：这几年银行对房地产开发企业的贷款增幅很小，致使国内贷款占企业资金来源的比重一直在22%徘徊。相比较，自筹资金和其他资金来源所占比重却不断上升。那么在企业自有资金不足、多年负债率高达76%的情况，自筹资金主要是依靠预售房款和银行的流动资金贷款。而消费者购房的预付款除一部分个人储蓄金外，相当一大部分来自银行贷款。因此，无论资金以何种形式出现，多是从银行的口子出去的。

那么，靠银行信贷搞投资是否会诱发房地产泡沫、 金融 风险？在 现代 信用 经济 社会 ，银行借贷作为一种融资的手段，其本身并不是泡沫，能否诱发泡沫取决于资金的投向和使用效率，如果将资金投向市场需求潜力大的中、低档普通住宅，投资的结果可以满足社会需求，增进社会的财富。反之，盲目地炒地、炒高档楼宇、高档娱乐设施，表面上热得不得了，实际上供求关系严重失调，泡沫就不可避免了。因此， 分析 房地产业是否存在泡沫，银行信贷的规模、增长速度只是一个变量，关键是看资金的投向和资产的质量。

二、防范房地产泡沫的举措

1、从土地源头入手，规范土地市场

土地资源短缺不仅是困扰我国房地产业 发展 ，也是困扰城市化乃至整个国民经济发展的一个大问题，如何利用相对贫乏的土地资源为全体国民提供一个公正、平等、富足和安定的发展与生存环境，在一定意义上讲，都有赖于土地资源的优化配置。我们认为：首先，应通过立法确定城市规划的 法律 地位，以防止朝令夕改、急功近利，保障土地使用结构的合理性，为城市和地区经济长远发展奠定基础。其次，加快建设有形的土地市场，实现国有土地使用权交易的公正、公开、公平。今后，国有土地无论使用者是谁（政府或其他企事单位），土地出让都应纳入有形市场，避免“黑箱”操作的诸多弊端，且招标并不是简单的价高者得标，政府可用综合指标，包括企业的资质，以往的开发业绩、土地使用方向、开发项目的市场前景等，来确定中标者的资格。这样，政府才可以有效的调控土地供给的规模、条件、时序和位置，同时，有效地保障百姓急需的普通住宅用地供给。再次，建立土地信息系统，各城市政府应对所有待出让的土地、现有土地使用结构、规划、评估价格等信息公开，防止信息不对称为一些人圈地、炒地谋取暴利便利；第四，对违规违纪者应给予严厉的制裁，以保障市场秩序的正常运行。

2、灵活运用利率、税收政策，调控房地产市场

近两年的房地产热，在一定程度是政府宏观调控政策刺激下形成的。在经济紧缩时，低息、减免税政策有利于刺激有效需求，本无可非议，但是，长期实施一种政策，或无视受益对象实施同一政策，就可能给市场一种错误的信号：多次降息、资金成本低会诱使许多企业、个人涉足于高风险的投资，从而导致市场资源配置的失误。为引导企业投资与开发更符合市场的需求，政府应适时调高投资别墅、高档公寓、高档娱乐设施、商厦写字楼的贷款利率，调高个人非自住房的贷款利率，使低息政策更好地向中低收入者倾斜；各城市政府还应对高档不动产开征不动产税，并可采取累进税。这对于 中国 一个仍处在发展阶段的国家来说，有利于抑制奢靡之风泛滥，而将有限和宝贵的资源用在实现城镇和 工业 化上。此外，完善市场信息的供给，也是政府调控市场的重要 内容 。

3、完善房地产 金融 体制 防患于未然

我国银行业是在金融体制不健全的情况下涉足房地产信贷业务，从外部环境上讲，我国的个人信用制度、抵押制度和抵押保险机制不健全，从内部机制上讲，我国银行自身存在着许多脆弱性，如资本不足、不良资产过高，资产负债管理水平低等，这些都会加大房地产信贷的风险。但是，面对金融全球化的冲击，多次下调利率利差收益缩小的压力，我国银行业迫切需要寻找新的利润增长点，新兴的房地产信贷特别是个人住宅抵押信贷则成为银行业理想的选择。个人住房抵押贷款是一种好资产，但持有比例过高，也会增加资金成本和经营风险，这就是“鸡蛋不能放在一个篮子里”的道理。在美国，人住房抵押贷款仅占商业银行资产的18%，占抵押银行资产的50%，银行资金来源不同，资金的运用也会有所不同。在香港，银行要及时动态踪贷款的质量。因此，我国的银行业应从基础设施建设入手，提高自身抵御金融风险能力；金融监管部门应从制度建设入手，完善信用制度、抵押制度、抵押保险和抵押二级市场的 发展 ，这样才有利房地产业与金融业的共同发展。

4、努力提高 企业 竞争力，迎接21世纪的挑战

21世纪全球 经济 结构的大调整、 中国 工业 化、城市化的进程加快，都为我国房地产业的发展提供了新的机遇。我们的房地产企业应该认清自己的使命与责任：我们不仅是未来城市的开发建设者，还是未来城市、地域空间设计者；我们为人们提供的不仅仅是实物资产、价值的载体，还有全新的知识技术、全新的生产与生活方式。因此，我们的房地产企业应坚持“以人为本”的理念，在投资与经营中少一点盲从，多一点理性；少一点炒作，多一点真诚，给消费者多一点实惠。认认真真的在产品的质量、功能与服务上下功夫，我们的房地产企业才能在激烈的市场竞争中立于不败之地。

主要 参考 文献 ：

徐滇庆等，“泡沫经济与金融危机”，中国人民大学出版社，2025年8月版。

林毅夫，“东南亚金融危机值得推敲斟酌的几点经验教训”，《经济学消息报》，1998-05-08。

刘树成、汪利娜、常欣，“中国经济趋势 分析 ”，《经济 研究 》，2025年4月。

本文档由范文网【dddot.com】收集整理，更多优质范文文档请移步dddot.com站内查找