

<<中国房地产泡沫研究>>

图书基本信息

书名：<<中国房地产泡沫研究>>

13位ISBN编号：9787562445623

10位ISBN编号：7562445621

出版时间：2008-9

出版时间：重庆大学出版社

作者：任宏，王林 著

页数：216

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## <<中国房地产泡沫研究>>

### 前言

房地产业是我国新时期重要的支柱产业，在快速发展的过程中，也存在一些需要迫切解决的问题，诸如房价居高不下、规模急剧增长、市场行为缺乏规范、炒卖房地产时有发生，等等。

国家虽然采取了一系列的调控措施，但与预期目标相比还有不小的距离。

这种情况说明，我国的房地产业尚处于快速发育的非成熟期，无论是政府，还是发展商及理论界，对房地产市场运行规律的把握，仍处在不断探索的阶段，现行的某些政策和制度，仍须不断地调整和完善，而这种调整和完善亟需加强房地产市场的研究，从而提供强有力的理论支撑。

该书是针对中国房地产业的实际、有关产业泡沫现象和规律的专著，可以说是应时而著。

该书作者以新的视角，由产业及其泡沫的基本概念和理论，到相关利益主体的系统推动力，及至泡沫的生成、传导及影响，最后落脚在泡沫的预警与治理对策上，如此由表及里、层层深入的论述，对分析中国房地产业泡沫的成因、制定消除泡沫的对策、保持健康的业态、促进其稳定持续发展，无疑具有重要的理论和实际意义。

我国房地产业处于一个发展的关键时期，泡沫现象的存在必须引起密切关注。

房地产业一个显著的特点是高回报与高风险的并存，如果房地产需求过旺，特别是大量投资性、投机性需求过高，将拉动房价上扬，而巨大的利润空间又吸引更多的资金入市，“越来越”效应的结果是形成为社会所排斥的畸形房价，最终以崩盘溃市而告终，将造成大量的闲置土地和烂尾楼盘，对房地产业自身，对投资者、消费者，对金融机构乃至整个国民经济，都会造成巨大的伤害。

我们一方面要从泡沫案例中吸取教训，另一方面要上升到理性的自觉，提高应对房地产泡沫的主动性。

该书正是从房地产市场各方主体之间利益的相关性与互动，对泡沫形成的机制与动因，对泡沫的传导过程与路径轨迹，以及治理泡沫的关键环节和防范对策，做了系统的研究论述，在这些方面都具有一定的理论创新。

## <<中国房地产泡沫研究>>

### 内容概要

房地产业作为国民经济主要支柱产业之一，它的健康发展与宏观经济运行息息相关。

近年来有关我国房地产泡沫问题的讨论引人注目。

本书综合了众多学者的研究成果，从房地产业的特殊性入手，使用虚拟经济或者符号经济的概念与金融泡沫或者股市泡沫等理论，结合房地产利益相关者行为分析，探讨了我国房地产泡沫的成因、传导机制及治理策略，并在结尾部分附有历史上具有典型性的泡沫事件案例。

本书可供房地产类经济专业本科生、研究生作参考材料，经济学者作研究参考和政府相关单位作决策参考。

## <<中国房地产泡沫研究>>

### 作者简介

任宏，男，1955年9月出生于重庆市，英国里丁大学博士、博士后，国务院政府特殊津贴获得者，国家建设部高等工程管理学科专业指导委员会主任委员，国家教育部、建设部高等学校土木类学科专业教学指导委员会委员，重庆大学建设管理与房地产学院院长、教授、博士生导师。

主要研究领域：房地产理论、项目管理，已发表文章五十余篇，承担国家级、省部级课题十余项；参与《建设工程监理规范》（GB 50319-2000）的编制；完成“十一五”国家级规划教材《成本计划与控制》、《工程项目管理》的编著。

王林，男1969年5月出生于四川省仁寿县，经济学博士、博士后，重庆大学建设管理与房地产学院副教授、硕士生导师。

主要研究领域：房地产经济学、城市经济学、不确定性及预警理论与实践。

在国内核心期刊《学术界》、《经济体制改革》等发表论文45篇（其中ESSCI期刊文章20余篇）；主持国家社科基金、课题，重庆市哲学课题，重庆市软科学课题，国家博士后基金课题等6项；出版有专著《不确定性与企业预警研究》。

## <<中国房地产泡沫研究>>

### 书籍目录

第一章 导论 第一节 基本概念 第二节 中国房地产泡沫的争论第二章 房地产泡沫的理论基础 第一节 房地产的资本特性导致泡沫：四象限模型 第二节 理性泡沫理论 第三节 非理性泡沫理论 第四节 房地产供求理论：泡沫的出发点 第五节 房地产泡沫的非均衡基础第三章 房地产泡沫的系统推动力 第一节 房地产泡沫的利益相关者系统 第二节 房地产利益相关者的目的与行为 第三节 主要的利益相关者行为对房地产泡沫的打压与拉抬 第四节 房地产业系统内部的利益相关者之间的合谋分析 第五节 房地产泡沫的微观基础：心理行为与不确定性 本章小结第四章 中国房地产泡沫：生成与传导机制 第一节 房地产泡沫产生的经济基础 第二节 房地产泡沫形成的体制性原因 第三节 房地产泡沫形成的信息传导机制 第四节 房地产泡沫生成的冲击传导机制 第五节 总结：中国房地产泡沫的生成原因第五章 中国房地产泡沫的传导模式及其影响 第一节 房地产泡沫的传导要素与传导过程 第二节 中国房地产泡沫的传导途径 第三节 房地产泡沫的传导对中国经济的影响 第四节 房地产泡沫对社会的影响第六章 中国房地产泡沫的预警 第一节 预警理论概述 第二节 房地产泡沫的判断与测度第七章 中国房地产泡沫的治理策略 第一节 国外及我国港台地区房地产泡沫治理的经验与教训 第二节 中国房地产泡沫的防范策略 第三节 中国房地产泡沫进发时的治理策略结束语附录 附录一：1997-2006年有关房地产政策一览 附录二：历史上著名的房地产泡沫主要参考文献

## &lt;&lt;中国房地产泡沫研究&gt;&gt;

## 章节摘录

1. 泡沫 从经济学的视角研究泡沫肯定与化学、物理学研究水泡等有很大的区别。自然科学对泡沫研究的对象是自然界的现象，主要在于解释泡沫的发生、发展机理，如何为我所用，比如如何配方做出可以吹出五颜六色的肥皂泡、如何做出可以做成泡泡糖的新材料、如何加工可以防止水轮机叶片因为旋转产生气泡而导致的气蚀问题等；而经济学主要研究经济领域的不平衡运行导致的失衡而出现的泡沫，当然也是为了把握其运行发生、发展机理，为利用泡沫或者遏制泡沫提供理论基础。

泡沫的概念经常出现在媒体、学术著作及一般老百姓的口中，其与很多通用的概念一样有很多歧义。

目前，至少可以发现数十种泡沫的概念，涉及股市、房地产市场、债券市场、期货市场及一般的货物市场（如郁金香、君子兰、蚯蚓等实物市场）。

《帕尔格雷夫经济学大辞典》对“泡沫”现象的经典描述是“一种或一系列资产在一个连续过程中陡然涨价……使人们产生还要涨价的预期，于是又吸引了新的买主……随着涨价常常是预期的逆转，接着就是价格暴跌，最后以金融危机告终。

”总的来看，在这个过程中，投机者感兴趣的是买卖资产获得的收益，而不是资产本身的用途及其盈利能力。

笔者认为，泡沫是现代经济中存在的一种典型经济现象，是资产价格对其基本价值的偏离，其偏离是双向的。

资产价格以基本价值为起点的正向连续偏离，即资产价格的大幅度连续上涨，这是目前一般学者及老百姓认为的泡沫；资产价格以基本价值为起点的负向连续偏离，即资产价格大幅度持续缩水。

泡沫的破灭是资产价格从正向或者负向快速向基本价值的迅速回归现象，它往往对社会造成不良后果。

特别是，股价与房价等对宏观经济影响巨大的资产价格大幅度快速地回归基本价值在短时间内对个人、社会带来巨大的破坏性后果。

因此被称为“泡沫破灭”，有贬责之意。

2. 泡沫载体的特点 经济学领域研究的泡沫，其载体范围很广，包括股票、债券、房地产、艺术品等收藏品（油画、钱币、邮票、古董等）、君子兰、郁金香等。

它们具有共同的特点：一是供给量限制，不能无限供给，但需求又比较大，即供求缺口比较大，不容易达到均衡状态；二是在消费它的过程中往往不被消耗，如人们在把玩艺术品的时候，艺术品并不消失，炒作艺术品的时候，艺术品也不会消失，炒作股票、房地产的时候它们并不被消耗掉，而一般的实物类消费品（如大米、肉类、汽车等）在消费的时候就逐步被消耗掉了；三是在消费的时候其价格还可能发生大幅度的波动，价格波动为投机打下了基础；四是其能够被保存比较长的时间，股票、房地产、艺术品、君子兰、郁金香等都能够被保存比较长的时间，而且在保存期间还能够满足人们各种相关需求，比如欣赏艺术品及花卉、利用房地产（居住、商用等）、作为股东等，而玫瑰花等则难以成为泡沫的载体，主要是由于其保存期短或者说难以保存。

现实中，房地产与股票的保存期非常长，在消费它的时候并不被消耗，在其全寿命周期内价格波动频繁，而供给又有限，供求缺口比较大，这些因素使其成为最主要的泡沫载体。

3. 泡沫与价格水平的变动 价格水平的变动包括价格水平持续上涨的通货膨胀与价格水平持续下跌的通货紧缩，常常用CPI来描述。

泡沫常常与价格水平的大幅度波动相伴而生，正向泡沫往往是在通货膨胀时出现。

泡沫与价格水平波动之间的关系如下：泡沫是某种资产或者具有资产特征产品的价格相对于正常价格（或者理论价格）的漂移，漂移有正向的和负向的。

而价格水平的变动则是一篮子商品价格持续上涨（通货膨胀）或者下跌（通货紧缩）。

显然，泡沫考虑的是市场价格与正常价格之差值，显示的是价格漂移之程度的合理性，涉及两个价格的确定及其差异值；而通货膨胀或者通货紧缩则是考虑市场价格的时间序列之两时刻点比较之差值，显示的是其价格变动趋势，仅仅涉及一个价格的时间变动。

## &lt;&lt;中国房地产泡沫研究&gt;&gt;

泡沫与价格水平波动均受到货币政策的影响，在一定程度上都可以视为货币现象。价格水平波动受到货币供求影响更加明显，而泡沫则要经过一段时间的传递才能够显现。当然，价格水平波动及泡沫都还受到其本身或者其载体的供求等方面的影响（包括国际间价格传递等）。

如果货币流通速度不变，货币购买力波动及其产业结构之间的分布失衡都会产生泡沫，而价格水平波动则在于货币流动性与实物产出之间不匹配。

泡沫会导致财富效应。

如为正向泡沫时，老百姓会感受到其拥有的具有泡沫载体特征的财富增加；如为负向泡沫时，老百姓则会感受到其拥有的具有泡沫载体特征的财富缩水。

而价格水平波动则使老百姓普遍感受到财富增值或者减少。

价格水平与泡沫之间具有一定的正相关性，泡沫带来的财富效应具有虚幻性，如果泡沫回归到零状态，缩水或者增加的财富都将恢复正常，或者灰飞烟灭，或者突然增加。

4. 泡沫经济与经济波动之间的关系 泡沫基本上时刻存在于经济发展过程之中，但往往都没有发展到比较严重的泡沫经济的程度。

泡沫有大小、正负之分，处在比较合理范围的泡沫在一定程度上对经济发展有利，能够促进经济发展；但是泡沫无论从正向扩张还是负向紧缩到比较严重的程度，都可能出现泡沫经济而表现出经济危机的状况。

的周期性，在高涨、衰退、收缩、复苏四个阶段中波动，循环往复。

经济危机来临时，高涨的经济很快就可能陷入衰退之中，并持续收缩，直到谷底，然后触底反弹，进入复苏阶段。

导致经济危机的因素很多，如心理预期变动、投资过度、消费收缩、价格波动、供给过剩等。

泡沫经济出现，经济危机常常也随之发生，但经济危机发生并不一定必然有泡沫经济作为前奏。

泡沫的扩张、收缩有时候也与经济周期比较契合，而一旦泡沫发展到泡沫经济阶段，即泡沫扩张到巨大或者泡沫收缩到非常小时（加上负号为非常小，其绝对值很大），泡沫向逆向破灭，速度迅猛异常。

泡沫破灭与经济危机转换的拐点一样难以预测。

（二）房地产泡沫 1. 房地产泡沫定义 现实世界存在诸多泡沫，每一种泡沫均有一个附着体与承载体。

简单地说，房地产泡沫就是附着于房地产，以房地产作为载体的泡沫。

按照上面对泡沫的定义，则可以定义房地产泡沫为：房地产价格对其基本价值的双向连续偏离，并突破基本价值邻近的区间，即房地产价格处于房地产基本价值邻近区域之外，非高即低的一种对个人、社会及宏观经济运行等有比较严重影响的经济现象。

偏离基本价值邻近区间的资产价格大幅度快速回归基本价值将造成严重的经济问题，进而演化出严重的社会问题，此乃房地产泡沫的破灭。

基本价值是一个区间，是确定泡沫的关键概念与基准，但其定义与评估标准有诸多观点，其区间的大小也难以确定，对泡沫的争论集中在此概念。

对基本价值的偏离是否都可称之为泡沫？即使都视之为泡沫，其泡沫也有大小之分和程度之别。

如果房地产价格刚好偏离基本价值区间，此时房地产泡沫很小，感觉也不明显。

普通老百姓认为，房地产泡沫一般是房地产价格大幅度上涨，房地产价格越高，其偏离基本价值越远，即房地产泡沫越大；房价高，就是泡沫大，是老百姓切身感受到房地产价格居高不下直接影响到其生活。

这是房地产价格正向偏离其基本价值。

而对房地产价格的大幅度降低，偏离基本价值区间，老百姓都不会认为存在泡沫，大家都拍手称快，且社会也不关注，媒体也没有劲头去报道。

负向偏离基本价值比较难以理解，直观上好像不存在。

如果将基本价值比喻为一个相对刚性的球体，或者充着一定气的气球，则在资产价格大幅度上升的时候相当于其体积膨胀，膨胀到一定程度时若继续膨胀，无论是气球还是其他的相对刚性球都将会被撑

<<中国房地产泡沫研究>>

破，即正向破灭；若资产价格大幅度下降则相当于其体积压缩，压缩到一定程度时还继续压缩，球体将被压破，即负向破灭。



## <<中国房地产泡沫研究>>

### 编辑推荐

《中国房地产泡沫研究》是针对中国房地产业的实际、有关产业泡沫现象和规律的专著，可以说是应时而著。

该书作者以新的视角，由产业及其泡沫的基本概念和理论，到相关利益主体的系统推动力，及至泡沫的生成、传导及影响，最后落脚在泡沫的预警与治理对策上，如此由表及里、层层深入的论述，对分析中国房地产业泡沫的成因、制定消除泡沫的对策、保持健康的业态、促进其稳定持续发展，无疑具有重要的理论和实际意义。

<<中国房地产泡沫研究>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>