# 我国房地产泡沫的特殊诱因分析

来源：网络 作者：情深意重 更新时间：2024-02-08

*摘要:我国房地产行业目前是否存在泡沫,一直是各界争论的焦点。由于不同的利益团体的出发点不同,其争论有时难免有失公允。本文并未得出房地产业是否存在泡沫的结论,而是分析了诱发泡沫的因素,特别通过是我国所特有的制度性和文化性因素分析了可能导致房地...*

摘要:我国房地产行业目前是否存在泡沫,一直是各界争论的焦点。由于不同的利益团体的出发点不同,其争论有时难免有失公允。本文并未得出房地产业是否存在泡沫的结论,而是分析了诱发泡沫的因素,特别通过是我国所特有的制度性和文化性因素分析了可能导致房地产泡沫的因素,以期对以后的决策层提供决策依据。

关键词:住房改革; 经济 适用房;制度

一般来看,土地资源的稀缺性、房地产产品的特殊性、 经济环境的变化、金融过度支持等原因是引起房地产泡沫的一般性因素,适用于各种经济体制,我国也不例外。但我国一些特殊的制度和文化也赋予了我国房地产行业一些新的特征,本文将重点分析这些有可能引起房地产行业泡沫的特殊诱因。

一、保障性住房缺失

二、土地制出让制度缺陷

三、房屋供给结构不合理

我国房地产市场上房屋供给结构不合理推动了房价的不合理增长,主要表现在:一是房地产存量市场和增量市场结构不平衡。房屋二级市场 发展 严重滞后,新增房产需求主要集中在增量市场。这样不但导致存量房屋得不到充分利用,也使增量房屋变得相对稀缺,抬高了房价。二是房地产销售市场和租赁市场发展不平衡。房产租赁市场并没有提供更多更好的租赁服务来分流消费者的住房需求,从而将压力都集中在销售市场,导致房价上涨。三是住房产品供给结构不合理。具体表现在:大户型住房多,中小户型住房少;高档住房多,中低档住房少;一般商品住房多,限价商品房、 经济 适用房以及政府廉租房少。低费用支出房屋供给不足,一方面导致其价格上升,另一方面也迫使部分消费者转而购买高费用支出房屋,对高费用房屋维持其高价起到了支持作用,从而拉动住房平均价格上升。

四、特殊文化背景下的投资偏好

中国百姓偏好住房投资,有以下几个原因:第一,中国 历史 文化传统建构了中国人热衷住房投资的特定惯习,住房过度投资是人们在这种惯习制约下的选择。第二,在中国,住房已经成为阶层区分和日常生活中一个重要的“信号”,是个人社会身份和生存能力的体现,这使得人们呈现过度投资的非理性倾向。

以上列举的我国的一些特殊制度和文化,如果不加以限制和引导,必然会导致房地产市场的泡沫,给经济发展和社会稳定带来隐患。我国应尽早改善现有的土地出让制度、加强住房保障体系、优化住房供给结构以及引导消费者的合理住房观念,使房地产市场能够健康持续的发展下去。

参考 文献 :

[2]贾康 刘军民: 中国住房制度改革问题研究[M], 北京:经济 科学 出版社, 202\_

[3]刘铎:中国住房过度投资的三重“理性”[J].中国地方政府创新参考, 202\_.3

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！