

# 中国的房地产泡沫

---

期末作文

宋学南

12/12/2010

这个作文是关于中国的反地产泡沫化。在这个作文里，我研究务方面-是一个泡沫化是什么，中国现在有了一个房地产泡沫化了没有？这个泡沫化有什么原因？有什么结果？最后是中国应该怎么做 - 最后是我的看法。

重要的生词：泡沫化，衰退，借用，借贷，银行，进入衰退，论点，描述，恐怖，利率，刺激，减缓，保护，银行，需求，充足，资本，金融，炒作

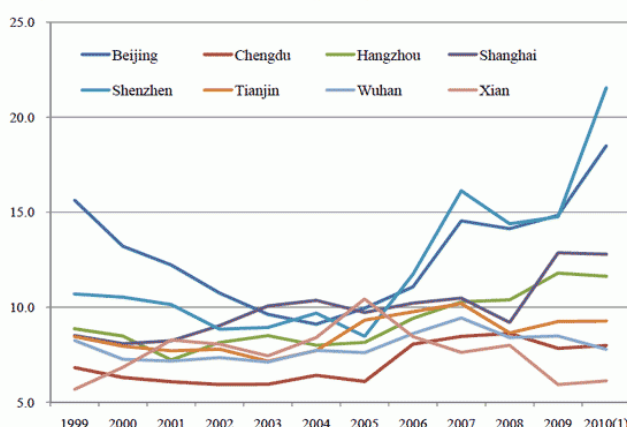
## 中国的房地产泡沫

在世界上，中国是一个越来越重要的一个国家。特别是中国的经济，因为中国经济对世界经济有很大的影响。现在中国经济不太稳定因为，现在，中国出现了一个很可怕的问题- 房地产价格越来越高。在这篇作文中，我将试着回答这些问题：为什么现在中国的房地产价格那么高？是否出现了泡沫化？它的后果是什么？中国有什么办法去解决这个经济领域中很重要的问题。

### 泡沫化的意思

泡沫化是一个非常重要的经济现象，这个现象关于一个投资的价格。在理论上，一个东西的市场价和和一个东西的经济基本面有很深刻的关系。普通人怎么感觉到价格是太高了呢？就是因为他们觉得资产（比方说，中国的房地产泡沫

Figure 12: Price-to-Income Ratios in Eight Major Chinese Markets, 1999-2010(1)



Source: Authors' calculations.

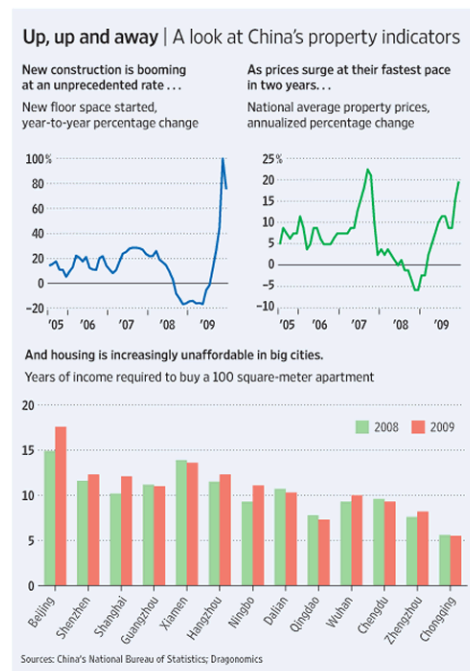
化) 的价格没有正确的反映市场的基本面。这个现象的主要原因是推测。世界历史上有好几个例子 - 从 17 世纪的荷兰花卉泡沫化到 21 世

纪的网络泡沫化，去年美国的房地产泡沫化和目前的中国房地产泡沫化。耶鲁大学的罗伯特希勒认为泡沫化的主要原因是“非理性繁荣”，意思是投资者看一个东西的价格一直上升了，所以他们买这个东西因为他们预计它的价格上升，不是因为他们觉得市场基本面会让这个东西价格上升了。终于价格是太高了，一天人们发现价格没有原因是那么高的，每个人都在同一时间卖。这些都是泡沫化经济的特点。

## 中国的房地产价格情况

我觉得现在中国有了房地产泡沫化因为中国的房地产市场有三个泡沫化的特点。

第一个是中国的房地产价格上升，每年增长百分之十四。这个上升的迅速率比中国的城市化的迅速率高得多。第二个特点是，在中国的大城市，平均房价是人们平均工资的 20 倍，在一般的国家，房屋价格只是人们平均工资的 4 倍。（the big picture）如果这个比率应该是世界平均的差不多，应为价格/工资比率太高了，这是多一个房地产泡沫化的特点。第三个的特点是，房

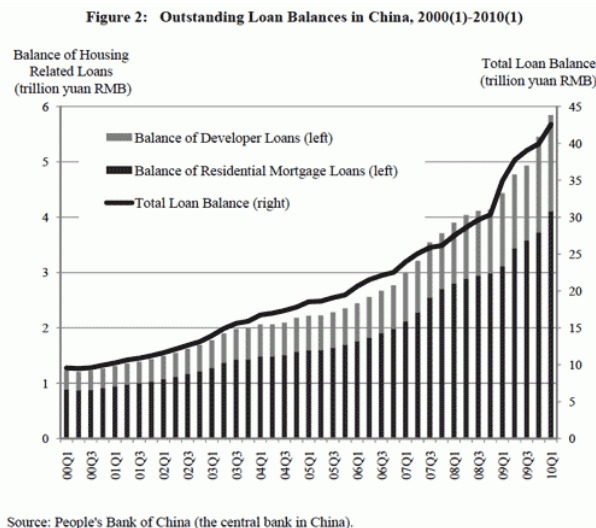


地产价格率比工资增加率和城市化率高得多。一个房地产的价格应该跟房地产需求（工资）和房地产的供给（城市化）是相关的，但是中国的房地产价格没有这样的市场基本面的关系。我觉得现在中国的房地产的确出现了泡沫化。现实中，一些人觉得中国的房地产价格没有出现泡沫化：他们说更多城市化和中国人的工

资提高使得对房屋的刚性需求增加，因此都支持没有出现泡沫化这个论点。不过，我不同意他们的意见，因为我觉得房地产价格是不受经济基本面影响的。然后，大多的学者也觉得中国目前有了一个房地产泡沫化。根据 MSN，房地产投资上升百分之三十八点二。根据新浪网的描述，“中国房地产泡沫化十分严重，房价过快增长，然而却没有得到成交量的支撑。”（Sina）。而且，张心，北京房地产开发商 SOHO 的首席执行官说：“我们的意见是现在中国出现了一个房地产泡沫化”。

### 中国的房地产泡沫化

是不是意外，有三主要原因。第一个原因是中国经济刺激- 2008 年，中国政府实施刺激经济的政策。增加投资 4 万亿-那么多钱进入中国的各经济领



域 - 这有很大的影响。刺激经济导致利率下降，所以中国人很容易去银行借钱。北京大学的迈克尔佩蒂斯认为，虽然我们不能真的预测中国的银行会增加多少贷款，但一定是一个令人震惊的数字。如果你看下面的图表，自 2005 年以来贷款增加了一倍。

第二个原因是更多炒作。因为利率很低，中国人不想把他们的钱放在银行里。但是，他们又认为价格一直在上升，所以他们买房子或者公寓，并不是要住在那儿，而是觉得买房是一个很理想的投资，很容易出租或变现，贷款又比较容

易，所以他们可以买比较贵的房子。所以，很多中国人买房子。因为他们知道他们的房子价格会上升。安迪先生，摩根士丹利的经济学家认为，现在百分之三十的房子没有人住，只是一个投资。买者怕如果不买一个房子，他们就错失利用这个很好计划的机会。比如说据中国日报报道，三十岁的骆雁刚刚买了一套三居室的公寓；他们用了80万元按揭 - 这个按揭是他们可以获得的最高数额。骆说：“我怕如果我们不买，我们肯定错失良机”。第三个原因是中国的城市化。因为很多中国人从农村来到大城市，所以大城市的公寓和房子的需求增加了。这个原因不是中国独有的。

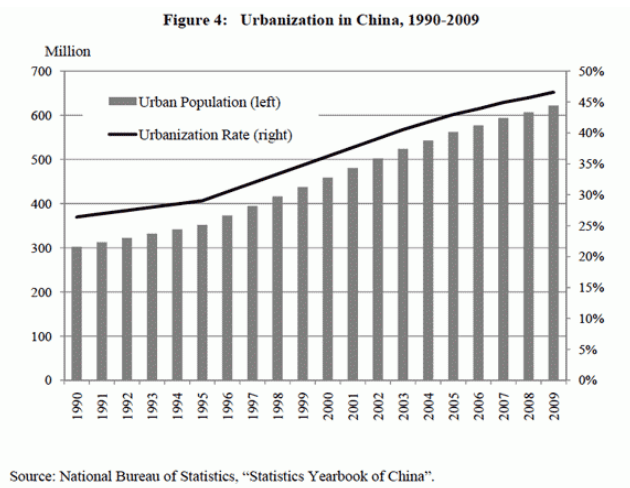
但是，这个问题的大背景下，中国泡沫化是经济危机以后开始的。美国已经出现的房地产泡沫化就有这两个原因：很容易的贷款，而且，有很多美国人用他们的房子来炒作。我觉得中国的房地产泡沫化并不是那么特别，而是一个世界性的现象。比方说，美国和英国1990-2008的时候，房地产价格不断上升。中国现在也出现了房地产泡沫化。以前，他们并没有房地产泡沫化。其主要原因：适当的利率，没有很多人用房地产来炒作。以前，美国，英国，欧洲等，有这样的投资环境，造成金融危机。因为中国是一个靠出口的国家，金融危机开始以后，他们马上实施经济刺激计划，让利率降低了，从而造成房地产泡沫化的环境。

## 房地产泡沫的结果

资产出现泡沫化对一个国家的发展和经济稳定肯定有坏处。最大的后果是人们的工资赶不上房价的增长速度。如果越来越多人借用房地产来炒作，就会有更多的中国人买不起自己的房子。此外，中国现在出现了城市化的现象。意思是，更多农业人口从农村流向大城市。中国的农民一般是比较穷的，所以如果大城市的房地产价格增加，进入城市的农民根本买不起房子和公寓。目前的中国，如果你没有很多钱，你根本买不起一间公寓。根据建设部副部长仇保兴，大部分的中国城市有了城市化的问题（人民网）。如果房地产泡沫化不断，这些问题一定越来越严重。



第二个结果是这个新的“恐怖”城市的现象。因为房地产推测和中国政府的经济刺激，出现了很多“恐怖”的建筑。一个有名的例子是鄂尔多斯市；一卡塔尔半岛电视台报道了这个很贵、很空的城市，反映出中国的房地产泡沫化真实存在。不过，鄂尔多斯是很特别的，因为所有的城市都是没有人的。



因为房地产泡沫化，在上海，深圳，北京等很多城市，有空的公寓和房子。一个北京大学的教授晚上在北京跑步，看到沿途的公寓时说：他看不到公寓里的灯在亮着，因此觉得大部分的北京公寓是没有人的。上海和深圳也差不多。

泡沫化存在的时候，后果很严重，但是泡沫化破灭的时候，后果一定会更严重：因为投资者会赔很多钱！因为中国的房地产价格会很快地降低！因为中国的银行，贷款太多，人们无力偿还银行，银行将破产！所以中国政府很可能使用纳税人的钱去拯救银行。卡内基国际和平基金会的闽信杰认为，中国的纳税人将是房地产泡沫化的受害者，因为有了房地产泡沫化的时候，他们买不起房子；房地产泡沫化破灭时，他们又得给银行钱。如果中国的房地产泡沫化跟美国的一样，中国会进入衰退。但是，我觉得这个不会发生，或者如果发生，不会比美国的那么严重。因为中国的银行比美国的更保守，所以他们不是像美国的银行那样，用那么高的杠杆。结果是中国银行更有弹性。不过，如果中国房地产泡沫化破灭了、中国进入衰退的话，对世界经济很危险。因为现在我们的世界很一体化。此外，中国的经济对世界经济非常重要。因为世界经济复苏还很乏力，要是中国进入衰退，很可能世界也进入第二个衰退。我认为，这些经济波动是一个发达的金融系统成本。

## 中国政府的办法

那中国政府怎么办？他们为了住房市场的降温已经实行了好几轮的政策。比方说，如果你要买第二套房子的话，你得先花百分之五十现金—银行不再提供贷

款给买多套房子的人。这个政策让用房地产来炒作更难，因为你不能借很多钱来买房子。目前这个政策是否有效，我们还不知道。

近日，中国政府提高了银行的利率。此外，政府让银行不借用多。这些政策将使政府很难借到钱。最后，中国让人民币升值。如果人民币升值了的话，外商直接投资是比较贵，所以外国人来中国用房地产炒作就比较贵。我不知道这些政策是否有效：一个市场出现泡沫化是个很复杂的事情。我对中国政府的建议是确保银行有充足的资本：如果房地产泡沫化破灭了和很多人赔钱也没问题，因为采取了抗风险的措施。赔钱是投资的一方面。但是，如果银行没有重组的资本，人们会对金融体系失去信心。人们对金融体系失去信心，就会造成一个金融危机。

## 结论

目前，中国政府面临一个两难的抉择：经济发展和社会稳定。要是利率升值，或者银行不能容易地贷款，经济发展将减缓；如果经济发展得很慢，这个现象又会威胁到社会稳定。不过，如果中国房地产泡沫化破灭和中国进入衰退，这个也将威胁到社会稳定。房地产泡沫化是一个很大的问题：前年一个世界性的房地产泡沫化造成目前的金融危机。中国的经济对世界经济很重要，所以中国政府如何应对这个问题将是非常重要的，对世界经济发展有很大的影响。



<http://www.ritholtz.com/blog/2010/03/frayed-tring-for-chinas-property-balloon/>

<http://www.businessinsider.com/the-chinese-real-estate-bubble-is-the-most-obvious-bubble-ever-2>

[010-1#buyers-are-afraid-theyll-miss-the-boat-2](http://www.businessinsider.com/the-chinese-real-estate-bubble-is-the-most-obvious-bubble-ever-2#buyers-are-afraid-theyll-miss-the-boat-2)

[http://english.peopledaily.com.cn/200405/19/eng20040519\\_143708.html](http://english.peopledaily.com.cn/200405/19/eng20040519_143708.html)

<http://www.cbc.ca/doczone/meltdown/about.html>