

林汶奎 著

# 房地产泡沫 不可怕



世界 **7** 个典型国家房地产泡沫案例分析  
中国 **10** 年房地产黄金发展历程回顾  
未来 **20** 年中国房地产发展趋势探究



中华工商联合出版社

# 房地产泡沫不可怕

林汶奎 著

中华工商联合出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产泡沫不可怕 / 林汶奎著. —北京: 中华工商联合出版社, 2014.5

ISBN 978-7-5158-0901-4

I. ①房… II. ①林… III. ①房地产市场—泡沫经济—研究—中国 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 054069 号

房地产泡沫不可怕

作 者: 林汶奎

策划编辑: 刘颖 郑红霞

责任编辑: 郑红霞 黄磊

封面设计: 宋慧玲

版式设计: 培捷文化

责任审读: 书辰

责任印制: 吴建新

出版发行: 中华工商联合出版社有限责任公司

印 刷: 北京毅峰迅捷印刷有限公司

版 次: 2014 年 5 月第 1 版

印 次: 2014 年 5 月第 1 次印刷

开 本: 710mm × 1000mm 1/16

字 数: 150 千字

印 张: 12.5

书 号: ISBN 978-7-5158-0901-4

定 价: 36.00 元



服务热线: 010-58301130

销售热线: 010-59231628

地址邮编: 北京市西城区西环广场 A 座  
19-20 层, 100044

Http: //www.chgslcbs.cn

E-mail: cicap1202@sina.com (营销中心)

E-mail: gslzbs@sina.com (总编室)

工商联版图书

版权所有 侵权必究

凡本社图书出现印装质量问题,  
请与印务部联系。

联系电话: 010-58301130-8012

在房价居高不下的今天，人们越来越关心这样一个问题：房地产市场到底有没有泡沫？房地产泡沫现象主要指的是土地价格和房产价格上升到极端的高位，与房产的使用价值不符，而使用价值正是房地产的市场基础价值。大家都迫切希望从“权威部门”那里听到“权威的声音”。但是这个棘手的问题，往往都被有关人员“巧妙”回避了。笔者认为，这个问题不是不能回答，而是没人愿意回答。对有关人员来说，谁若敢放言房地产市场有泡沫，那就要背负起消除泡沫的责任；谁若否认房地产市场有泡沫，那无疑要承担暴风雨般的舆论质疑。

2013年2月20日，国务院召开常务会议，研究部署房地产市场调控工作，会议确定了以下政策措施：完善稳定房价工作责任制；坚决抑制投机投资性购房；增加普通商品住房及用地供应；加快保障性安居工程规划建设；加强市场监管。上述政策措施被人们称为新“国五条”。新“国五条”再次引发了举国上下的热议，甚至吸引了国外各界人士的关注。有人认为新“国五条”的出台就是为了调控房价，以后还会继续调控；有人则认为这只是为了遏制“炒楼”，不可能对房价有直接的调控作用；大部分人期待更进一步的细则，认为其有可以期待的空间。

紧接着，“两会”期间，有位政协委员发表个人观点，他认为，过去这些年，无论用什么方法都没有把房价压下去，说明房地产市场没有泡沫；有位房地产大亨却对媒体陈词，当前中国房



价存在虚高现象，上海的普通居民买房需要支付的房款可能是其年薪的数十倍；纽约某大学商学院教授与加利福尼亚某大学经济学教授为了我国的房价问题还曾在电视直播的时候发生激烈辩论，商学院教授认为中国房地产市场没有泡沫，经济学教授则坚称中国房地产市场即将崩溃，并且会拖垮其他国家经济。

当各种声音甚嚣尘上的时候，国家有关部委终于发声：“政策不可能让13亿人都满意，只能符合大多数人的利益，符合长远利益。”作为普通百姓，我们已经深刻感受到各级政府正在充分理解并贯彻落实“空谈误国，实干兴邦”的指导思想，我们相信，在政府的宏观指导下，动荡的房地产市场总有一天会回归平稳，理性发展。

为给我国房地产市场管理人员及从业人员、关注房价涨跌的读者以及所有对房地产感兴趣的人，提供较全面的历史资料、权威数据和专家观点，我们决定推出这本书。本书通观全球房地产泡沫史，最早追溯到几十年前的美国房地产泡沫，最近延伸到目前我国的房地产市场现状，将不同时间、不同国家发生的房地产泡沫整合成了一部历史。全书分为上下两篇。

上篇以6个国家和地区的房产市场泡沫破灭的案例为主要内容，对各个国家和地区房地产泡沫的时代背景、经济形势等追本溯源，展示了各个国家和地区的房地产市场泡沫来龙去脉，从专家角度深度剖解、详尽分析了各个国家和地区的房地产市场泡沫形成、破灭的经验教训，为我国房地产市场发展敲响了警钟，为预防我国房地产市场泡沫的膨胀及破灭提供了未雨绸缪的解决方案。

下篇以我国房地产为主体，研究了房地产市场大环境及现实存在的困境，解读了海南、鄂尔多斯等地区房地产泡沫破灭案例，分析了我国政府出台的房地产市场调控政策，预测了我国房地产市场的未来走势等。

书中案例均为笔者在工作过程中走访各地所获得的一手资料，书中观点均为笔者多年从事商业研究之心得。但因学识所限，所呈现的文字难免有失偏颇，只望读者看完本书，能够对房地产市场形成自己的认识，循到一些规律，不再惧怕房地产泡沫，而对自己与房地产有关的工作和生活作出冷静客观的规划。

**上篇 各国房地产市场的跌宕历史 / 001****第一章 美国：18年一个循环周期 / 003**

- 一、美国经济的崛起和房地产市场的发展 / 004
- 二、佛州房地产泡沫引爆1929年经济大崩溃 / 006
- 三、“二战”后房地产市场的黄金发展时期 / 009
- 四、房地产泡沫、美元危机与美国经济大衰退 / 012
- 五、次贷危机绞杀全球经济 / 016
- 六、警示录：谨慎对待调控政策 / 019

**第二章 日本：一纸协议扼住咽喉 / 023**

- 一、日本房地产市场蓬勃发展的时代背景 / 024
- 二、《广场协议》——日本经济的拐点 / 026
- 三、“称雄”心理致使房地产市场非理性增长 / 028
- 四、“炒房客”——日本房地产泡沫的推手 / 030
- 五、货币紧缩提高利率，戳破日本房地产泡沫 / 032
- 六、警示录：调控国民经济要顾全大局 / 034

**第三章 希腊：国债从神话变笑话 / 037**

- 一、希腊房地产盛世仅是昙花一现？ / 038
- 二、疯狂！大火烧出房地产真相 / 040
- 三、债务与泡沫苟合，希腊经济彻底崩溃 / 042



- 四、腐败——希腊房地产泡沫最大帮凶？ / 045
- 五、资本外流寻求保险，希腊房地产落寞真相 / 047
- 六、警示录：警惕一味逐利的手和开发商 / 050

#### **第四章 迪拜：摩天大厦成海市蜃楼 / 053**

- 一、“9·11事件”间接造就迪拜房地产神话 / 054
- 二、迪拜世界集团——国家经济“发动机” / 056
- 三、美国次贷危机直接击破“迪拜神话” / 058
- 四、双重矛盾集中爆发 / 060
- 五、警示录：过度依赖房地产会坐吃山空 / 062

#### **第五章 越南：通胀摧毁房地产市场 / 065**

- 一、房地产投机盛行，泡沫经济畸形火爆 / 066
- 二、“一胜遮百丑”促成房地产泡沫 / 068
- 三、外资大量涌入，“推波助澜”房地产泡沫 / 070
- 四、越南盾贬值，戳破房地产泡沫 / 073
- 五、警示录：勿让通货膨胀击溃经济体系 / 076

#### **第六章 东南亚：金融危机中的房地产泡沫 / 079**

- 一、东南亚房地产泡沫烘托下的繁荣假象 / 080
- 二、加剧东南亚房地产泡沫的三大原因 / 083
- 三、索罗斯在东南亚挑起金融之战 / 085
- 四、泰国房地产市场崩盘逆转的原因 / 088
- 五、房地产泡沫破灭加剧金融危机 / 090
- 六、警示录：警惕金融巨头的“空袭”投机 / 092

## 下篇 中国房地产市场的年轻时代 / 095

### 第七章 20世纪末的海南房地产泡沫 / 097

- 一、地方性政策扶植，造就海南房地产狂热 / 098
- 二、稀缺的土地是房地产泡沫的“膨胀剂” / 100
- 三、海南投机风潮，加剧房地产泡沫膨胀 / 102
- 四、旅游产业推动泡沫疯狂“胀”大 / 104
- 五、从房地产市场崩溃再看海南经济泡沫程度 / 106
- 六、警示录：警惕区域性房地产行业发展过热 / 108

### 第八章 21世纪初全速前进的10年 / 113

- 一、“黄金10年”的巨大成绩 / 114
- 二、是什么造就了“黄金10年”？ / 116
- 三、中国房地产濒临最危险的泡沫边缘 / 118
- 四、房地产市场与经济体系的共存与反制 / 120

### 第九章 “黄金10年”后鄂尔多斯的转型之殇 / 123

- 一、“羊、煤、土、气”使房地产市场升温 / 124
- 二、风云突变，房地产泡沫瞬间破灭 / 127
- 三、从人人借贷到人人讨债 / 129
- 四、谁将步鄂尔多斯的后尘？ / 131
- 五、警示录：经济形式单一，抗风险能力弱 / 133

### 第十章 高房价的秘密与炸弹 / 137

- 一、房地产泡沫在投机风潮中膨胀 / 138

- 二、房地产市场暴利背后的利益纠葛 / 141
- 三、银行与开发商的博弈 / 144
- 四、房地产市场潜伏的“定时炸弹” / 146
- 五、房地产泡沫可能引发“蝴蝶效应” / 149

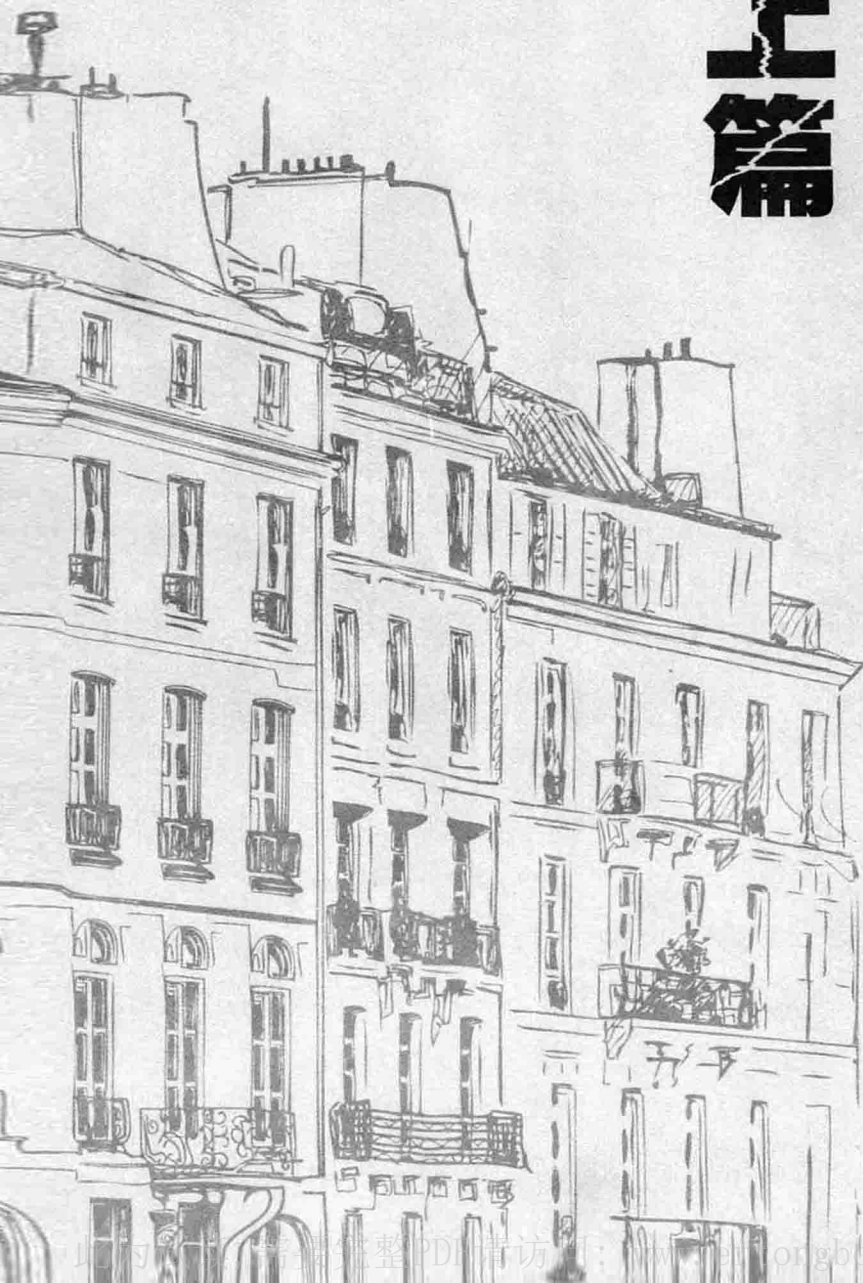
## 第十一章 中国房地产泡沫的逆转之策 / 155

- 一、我国紧急时代下的房地产调控政策 / 156
- 二、解读国家调控政策，审度房地产市场走势 / 160
- 三、房产税在宏观调控中应扮演什么角色？ / 163
- 四、“限购”是一时对策还是长久之计？ / 165
- 五、综合调控政策下的地产现状走势 / 168

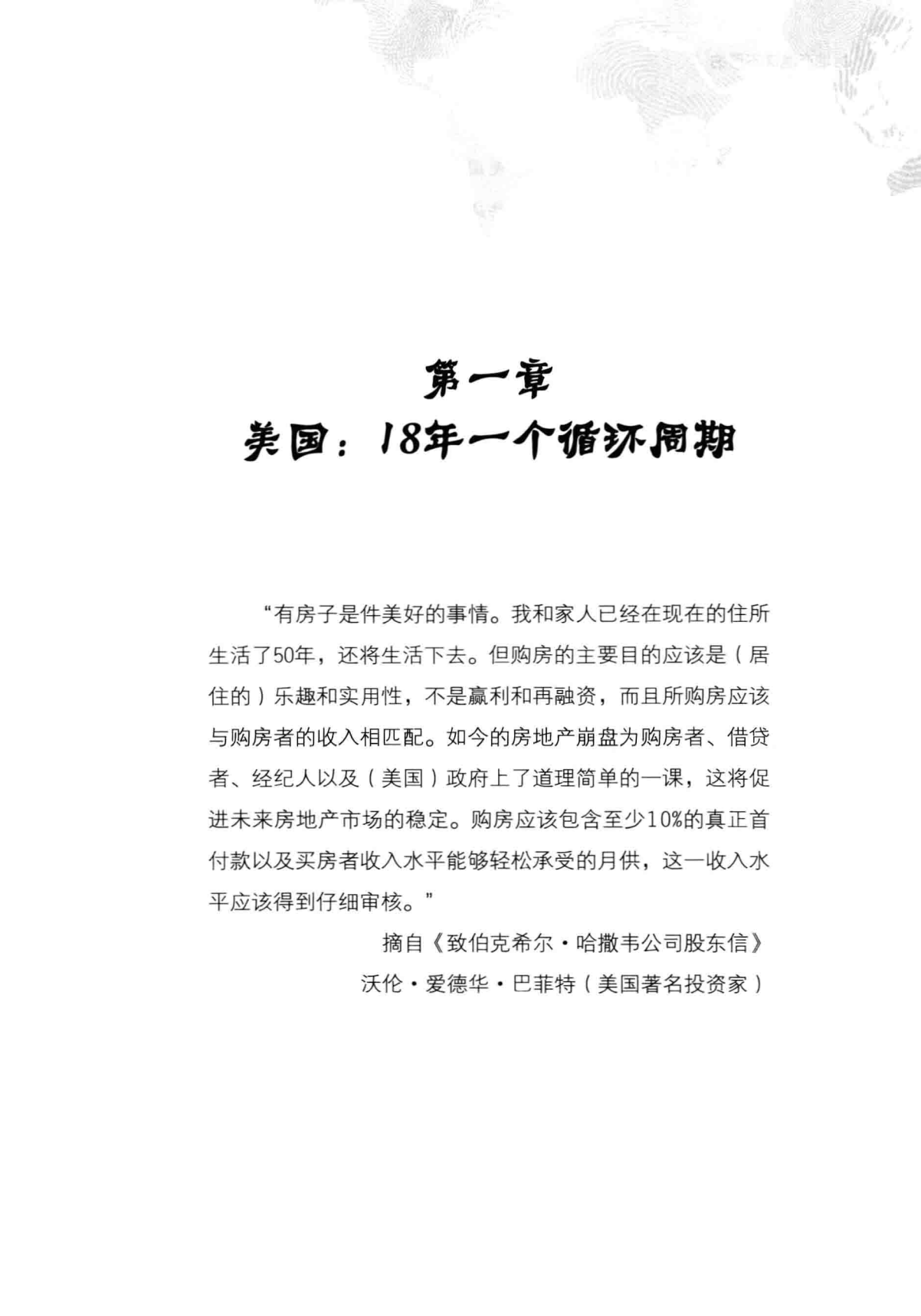
## 第十二章 中国房地产市场的未来走势 / 171

- 一、“地王”频现，不断推高区域性房价 / 172
- 二、“热钱”暗涌，房地产泡沫加剧膨胀 / 174
- 三、通货膨胀倾向加剧房地产泡沫 / 177
- 四、中国城镇化进程力挺房价不跌 / 178
- 五、2014年，中国可能应验“劳伦斯魔咒”？ / 180
- 六、中国未来20年的房价走势 / 182

# 各国房地市场的跌宕历史 上篇







# 第一章

## 美国：18年一个循环周期

“有房子是件美好的事情。我和家人已经在现在的住所生活了50年，还将生活下去。但购房的主要目的应该是（居住的）乐趣和实用性，不是赢利和再融资，而且所购房应该与购房者的收入相匹配。如今的房地产崩盘为购房者、借贷者、经纪人以及（美国）政府上了道理简单的一课，这将促进未来房地产市场的稳定。购房应该包含至少10%的真正首付款以及买房者收入水平能够轻松承受的月供，这一收入水平应该得到仔细审核。”

摘自《致伯克希尔·哈撒韦公司股东信》  
沃伦·爱德华·巴菲特（美国著名投资家）

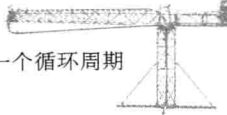
作为全球最大经济体，美国的经济形势对其他国家有着至关重要的影响，相对应的，美国房地产市场发展对于世界房地产市场发展也具有典型意义。研究美国房地产市场发展历史，可以看到其是一个时起时伏的过程，这个过程也和经济危机紧密相连。

美国房地产市场发展历史大致可以分为三个阶段：起始阶段是殖民地时期到19世纪末，发展阶段是19世纪后期到第二次世界大战（以下简称“二战”）结束，成熟阶段是“二战”结束至今。在这三个阶段中，暗含着“美国房地产市场18年一个循环周期”的规律。而中国经济复兴的时间只有30多年，房地产市场化的时间也不过20年。因此，相比美国房地产市场，中国房地产市场所欠缺的不仅仅是资本，更多的是经验。

## 一、美国经济的崛起和房地产市场的发展

世界第一次技术革命于18世纪发端于英国，而后遍及整个欧洲，并在世界范围内产生了深远的影响。它以纺织机械的革新为起点，以蒸汽机的发明和广泛使用为标志，从而实现了工业生产从手工工具到机械化的转变。

欧洲很多国家因为技术革命而提高了生产力。第一次世界大战之前，欧洲各国的经济实力和军事实力已经空前强大。为了获得更多资源，使国民经济加速发展，欧洲各国开启了掠夺殖民地的行动。尤其是英国，几乎把国旗插遍了世界，号称“日不落帝国”。欧洲各国在抢夺殖民地的时候发生了诸多矛盾，这些矛盾于1914年



演变成了第一次世界大战。作为主战场的欧洲及欧洲范围内的各主要强国，因为第一次世界大战而耗损了数十年的发展储备，战争结束后，只剩下一堆废墟和瘫痪的经济。

美国于1917年参战，前期不参战的策略正好使其抓住了一个重大机遇。在战乱的时局下，欧洲各国财团纷纷瞄准了安定的美国，陆续投入了大量资金。在这次经济转移过程中，美国还获取了技术变革的主要力量。因此，在1917年之前的3年时间里，美国逐渐成为世界技术变革的中心，其汽车、电气等工业迅速发展。第一次世界大战之后，欧洲各国忙于收拾战争的烂摊子，而美国则在原有的基础上加速发展，并逐渐成为世界上首屈一指的经济强国。

随着美国经济的迅速发展，其房地产市场也获得了飞速发展的机会。美国是一个囊括了多个民族的国家，主要有两个原因，一是在其建国之前，欧洲等世界其他地区的移民已经纷纷涌入；二是建国之后，美国南方仍然实行农奴制度，黑人奴隶移民源源不断地进入美国。多种族化以及资本主义制度造成的贫富分化，使美国出现了诸多土地问题。特别是1865年南北战争结束之后，许多黑人农奴获得解放，他们迫切地需要自己的土地和住宅。为了稳定时局，美国政府颁布了一系列土地政策。这些政策规范了测量制度，对移民以及获得解放的农奴给予一定的土地补贴，还使一些没有土地的民众有机会获得土地和房屋。美国由此拉开了房地产市场发展的序幕。到了19世纪20年代，美国出现了私人开发土地并建设房屋的现象。市场上也出现了专门设计房屋的公司，在很大程度上促进了房地产市场的发展。

房地产市场的发展也保证了美国经济的发展。美国经济的发展

模式在一定程度上遵循了“铁路—房地产—经济—铁路”的循环模式。当时，美国某个地区一旦开始修建铁路，就预示着这个地区的经济将会迅速提高，而在经济提高和发展之前，房地产会首先进入这个地区，接下来才是实体产业的发展。美国政府看到这一循环之后，便对铁路和房地产有了一定的依赖性，并且开始鼓励铁路和房地产市场的发展。

1921~1929年，美国经济出现了一个高速发展的繁荣时期，恰好柯立芝总统在任，因此这段时间被史学家称为“柯立芝繁荣”时期。但由于美国经济的发展过度地依赖房地产，个别州的房价虚高，出现了巨大的房地产经济泡沫。房地产泡沫是1929年美国经济大崩溃的危险因子，陆续导致很多州的经济沦陷，其中最典型的的就是佛罗里达州。

## 二、佛州房地产泡沫引爆1929年经济大崩溃

美国房地产从兴起到第一次大崩溃，经历了一个多世纪的蓬勃发展。由于资本的借贷和趋利性质以及无户籍限制的搬迁，美国房地产在促进经济发展的同时，也催化了经济泡沫的加剧。1921年，美国经济从表面上看是进入了相对稳定的状态，但是由于生产资料私有制的矛盾无法根除，经济要继续发展只能继续扩大社会贫富差距。同时，在1925~1929年这段时间内，不断膨胀的房地产泡沫以及股票投机狂潮也给美国资本市场增添了许多不稳定因素。

佛罗里达州（以下简称“佛州”）位于美国东南端，因为地



地理位置优越、气候宜人而成为冬日旅游胜地。以前，该州地价一直低于美国其他州，1921年以后，随着购买需求的增加，佛州地价出现了惊人的涨幅，1923~1926年间，最高涨幅达到5倍。但1926年以后，佛罗里达州的房地产泡沫迅速破灭，并引发了严重的“蝴蝶效应”，危机传遍了整个美国。大批银行倒闭，大量企业纷纷申请破产保护，产品积压，生产骤减，市场萧条，失业人数剧增，借贷信用关系严重损坏，市民收入锐减，整个社会都进入了混乱的状态，美国经济从高速发展迅速进入大萧条，旋即波及整个欧洲，并在一定程度上影响了“二战”的爆发。

有专业人士对佛州出现房地产泡沫的原因进行了详细的分析：20世纪以来，美国经济飞速发展，富商大量涌现，工人与知识分子的待遇也得到了一定程度的提高；与此同时，家用汽车的大量上市无疑加大了人们旅游度假的兴趣。佛州风光秀美、气候宜人，自然会吸引大量游客以及那些希望居住在这里的人。佛州政府希望借此机会大力发展本地经济，便通过融资的方式改造了交通网，又出台优惠措施吸引外地人口。另外，佛州政府还经常在媒体播报快速致富的新闻，以此提高外界对佛州的投资热情。结果，土地价格不断上涨，并激发了人们的投机心理。佛州在蓬勃发展的乱象中，逐渐发酵了大量的经济泡沫，尤其是房地产泡沫，达到了令人毛骨悚然的程度。

以佛州的迈阿密为例，1925年，迈阿密只有不到8万人，却拥有近2万名房地产中介人员，相当于每4个人中就有1个人从事房地产中介工作。1926年，随着常住人口的持续增加，房地产中介的工作人员数量又扩充了好几倍。受此影响，当地居民也不再把住