

中国房地产研究 丛书 2007年第一卷
Chinese Real Estate Studies

论中国房地产发展 与安全运行

上海社会科学院房地产业研究中心 编
上海市房地产经济学会



上海社会科学院出版社

题签 宋春华

中国房地产研究

丛书

2007 年第一卷

Chinese Real Estate Studies

论中国房地产发展与安全运行

上海社会科学院房地产业研究中心
上海市房地产经济学会 编

上海社会科学院出版社

图书在版编目(CIP)数据

论中国房地产发展与安全运行 / 上海社会科学院
房地产业研究中心, 上海市房产经济学会编. —上
海: 上海社会科学院出版社, 2007.6

ISBN 978-7-80745-036-8

I. 论... II. ①上... ②上... III. 房地产业-经
济发展-研究-中国 IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 060774 号

中国房地产研究丛书 2007 年第一卷

论中国房地产发展与安全运行

上海社会科学院房地产业研究中心
上海市房产经济学会 编

主 编: 张泓铭 沈正超

责任编辑: 张广勇

封面设计: 闵 敏

出版发行: 上海社会科学院出版社

上海市淮海中路 622 弄 7 号 电话: 63875741 邮编 200020

<http://www.sassp.com> E-mail: sassp@sass.org.cn

经 销: 新华书店

印 刷: 上海颀辉印刷厂

开 本: 787 × 1092 1/16

印 张: 12.75

字 数: 230 千字

版 次: 2007 年 5 月第 1 版 2007 年 5 月第 1 次印刷

印 数: 1-2000

ISBN 978-7-80745-036-8/F·003

定价: 30.00 元

《中国房地产研究》丛书编辑委员会

顾 问 宋春华 王荣华
谢家瑾 皋玉凤 桑荣林 殷友田
主 任 厉无畏
副 主 任 庞 元 徐麟祥 范 伟 周玉升
委 员 (以姓氏笔画为序)
王 锋 厉无畏 印坤华 刘洪玉 张永岳
张泓铭 张金鹄 庞 元 范 伟 周玉升
倪建达 徐麟祥 柴 强 顾云昌 曹振良
主 编 张泓铭 沈正超
副 主 编 刘福长 姚宏来
本 期 编 审 张泓铭 刘福长 陈则明

协办单位

上海地产集团
上海城开(集团)有限公司
复地(集团)股份有限公司
上海中环投资开发(集团)有限公司

编辑部地址:中国·上海·淮海中路 622 弄 7 号 428 室 邮编:200020

E-mail: iresass@online.sh.cn lfc@sass.org.cn

电话:0086-21-63870947 传真:0086-21-53065811

目 录

论中国房地产发展与安全运行·····曹振良(1)	
一、长期高位增长是中国房地产发展的总格局和总趋势·····(2)	
二、房地产发展倒 U 曲线是中国房地产长期高位运行的理论支撑·····(3)	
三、中国房地产长期高位运行与房地产泡沫分析·····(7)	
四、中国房地产“泡沫”实证分析中需深入探讨的几个问题·····(11)	
五、中国房地产长期高位增长与安全隐患及其防范·····(18)	
反向抵押与中国·····奚臻 杨洁 刘军民(23)	
一、老年人住房反向抵押贷款定义·····(24)	
二、住房反向抵押应用环境分析·····(24)	
三、国外反向抵押产品发展情况综述·····(40)	
四、反向抵押产品在中国的应用前景·····(50)	
五、反向抵押中国模式设想·····(59)	
六、结 论·····(62)	
基于房价租金比的城市住宅空间价格分布实证研究·····吴宇哲 吴次芳(65)	
一、绪 论·····(66)	
二、房价与租金空间分布分析·····(68)	
三、房价租金比空间分布实证·····(72)	
四、结 论·····(75)	
物业税的借鉴与探讨·····田汉雄(76)	
一、物业税的一般概念·····(76)	
二、加拿大物业税的启示·····(77)	
三、香港地区对物业税的改良·····(79)	
四、借鉴与探讨·····(80)	

创意地产初探·····	戴承良(97)
一、创意地产的由来·····	(97)
二、创意地产的界定·····	(100)
三、创意地产的内容·····	(105)
四、创意地产的意义·····	(108)
五、创意地产的经营·····	(110)
中国中小城市土地储备制度建立的可行性研究·····	张虎 董薇 阳钰(113)
一、背景介绍·····	(114)
二、枝江市建立土地储备整理制度的必要性·····	(118)
三、枝江市土地储备模式选择·····	(119)
四、枝江市土地储备制度内容设计·····	(130)
五、对枝江市土地储备制度建立的建议·····	(138)
国有土地使用权挂牌、拍卖出让的制度绩效研究·····	张鹏 陈魁 王金瓿(142)
一、文献回顾和问题的提出·····	(143)
二、研究方法及数据的获得和处理·····	(144)
三、结论与讨论·····	(148)
农地城市流转主客体特征分析·····	闵捷 张安录 高巍(150)
一、研究思路及相关概念·····	(151)
二、调查区域的选择及农地城市流转现状·····	(152)
三、农地城市流转的主体特征·····	(152)
四、农地城市流转的客体特征·····	(156)
五、基于主客体特征的农地城市流转影响因素分析·····	(158)
六、结论与讨论·····	(162)
国外房地产投资组合研究综述·····	张坤(165)
一、前言·····	(165)
二、房地产投资组合研究中的共识与分歧·····	(166)
三、总结与启示·····	(177)

CONTENTS

On the Develepment and Security of China Real Estate Cao Zhenliang(1)

Abstract: The overall pattern and the general trend of Chinese real estate development are growing by continuous half century long-term top digit speed, based on the high structure, the high contribution, the high platform, the high price, and the national economy high speed growth foundation. The objective theory basis of Chinese real estate is the real estate development reversed U curve, namely in the economical launching time, along with the GDP growth, the real estate develops more quick than GDP, but along with the GDP further growth, the real estate rate of rise slows down gradually, until synchronizes with GDP, its movement path assumes reversed U curve. Under the reversed U curve law of , Chinese real estate long-term top digit does not inevitably bring up with foam. But The government need to enhance macroeconomic regulation and control, eliminate the hidden danger.

On Reverse Mortgage in China Xi Zhen, Yang Jie, Liu Junmin(23)

Abstract: China will experience aging challenge which other developed countries are suffering now. Besides to enhance the social security system, diversified supplemental superannuation fund is also needed to cope with the aging problem. Reverse Mortgage (RM) is a reversion based financial tool, which enables a retired householder to tap some of the equity out of the house. The paper presents a comprehensive overview of the of Reverse Mortgages (RM) development in the United States and other countries, it also illustrates the rationality to apply RM mechanism in China. As a purpose of the study, business models are discussed which could be used as a reference by the future RM players.

An Empirical Study on Housing Spatial Distribution Based

on Ratio of House Price to Rent Wu Yuzhe, Wu Cifang(65)

Abstract: In general, the ratio of house price to rent (RHPR) is one of the important indicators to measure the bubble of real estate market. In this study, Kriging Approach in GIS has utilized the RHPR to investigate the market status of housing spatial distribution, taking Hangzhou City as a case. The investigation results show that the housing price is reasonable to 32.66% of the urban housing units. The housing price in the suburb areas presents the potential of bubble, including the area near the Zijingang Campus of Zhejiang University, Qianjiang New City, and the east part of the East Train Station, and the housing units in these areas account for 27.14% of the housing in the whole Hangzhou city. The housing price in the rest areas, covering an area of 40.21% of the city land, has been found unstable with the presence of some risks relating to the change of financial policy.

Discussion of Property Tax Tian Hanxiong(76)

Abstract: China is about to levy property tax, and academic circle and media circle give several viewpoints about its theories, function, method, and advantage. This paper gives some ideas of property tax, which comes from experiences during oversea studies. Reference and discussion of property tax can make clear of misunderstand about it.

Outline of Originality Real Estate Industry Dai Chengliang(97)

Abstract: Originality real estate industry is a kind of real estate industry, and a branch of originality industry. Originality real estate industry compromises real estate industry and originality industry. Originality real estate industry are in motion and do business by originality way, with the concept of

extensive real estate. Its kernel is new commercial real estate business, including originality shop, originality office, originality industry zone, and originality house. The soul of originality real estate is creative meaning, from the angle of fashion, culture, and practice.

Feasibility of Land Reserve System in Middle and Small Cities

..... Zhang Hu, Dong Wei, Yang Jue(113)

Abstract: Since the State Council issued NO.15 document in 2001, land reserve system has been developing rapidly. Up to now, more than 2000 land reserve organization have been established, but theories about it can not come up with its developing speed and most of the discussion focused on large cities. This paper aims to discover the possibility of establishing land reserve system in Zhijiang city, a small city of Hubei Province, by using economic supply and demand theory and methodology. The paper compares the existing land reserve system and selected a previous model, which is fit for the economic background of Zhijiang city. The paper also explains the steps of establishing the land reserve system in a small city, which provide one solution for small cities.

Research on System Performance Comparing between State-owned Land Tenure Auction and Quotation

..... Zhang Peng, Chen Kui, Wang Jinou(142)

Abstract: The purpose of this paper is to find the system performance of Auction way and Quotation way in land tenure policy. We analyses the problems by the empirical way, taking City H in Hubei Province and A great city in China West as two cases. The result implies that the way of quotation has higher efficiency than auction, but the performance of Auction is better than that of quotation.

Analysis On features of rural-urban land conversion

..... Min Jie, Zhang Anlu, Gao Wei(150)

Abstract: On the data basis of farmer and village samples in urban-rural eco-fringe, whose land has been expropriated, this paper illuminates the features of village, farmer and the plot in rural-urban land conversion. We find 2 conclusions. There is linear correlation not only between influencing factors of plot and the logarithm area of rural-urban land conversion but also between influencing factors of village and the logarithm area of rural-urban land conversion. Influencing factors of rural-urban land conversion are the scale of plot, the land use after expropriated, the land whether it is in the urban programming direct or not, the annual gross income of village, the money compensating the villages for the loss of their land and the price of land all have the different impact upon the supplier and demander of urban land.

Literature Reviews on the Foreign Research of

Real Estate Portfolio Investment Zhang Kun(165)

Abstract: Chinese real estate market recently has so many uncertainties that investors seek urgently for the portfolio investment strategies to reduce the risk. The study on the real estate portfolio investment in foreign countries has a long history and rich achievements. This essay reviews these literatures in terms of paradigm of portfolio, result evaluation, data construction, property quantitative, and the effect of market imperfect to conclude their accomplishments and defects.

论中国房地产发展 与安全运行

曹振良

[摘要与告白] 中国房地产发展的总格局和总趋势是,在高结构、高贡献、高平台、高价位、国民经济高速增长基础上持续约半个世纪的长期高位增长。中国房地产长期高位增长的客观理论依据是房地产发展倒 U 曲线,即一个国家在经济起飞时期,随着 GDP 的增长,房地产以高于 GDP 的增长速度快速增长,而随着 GDP 的进一步增长,房地产增长速度逐渐减缓,直至与 GDP 同速,其运行轨迹呈倒 U 曲线。在倒 U 曲线发展规律支配下的中国房地产长期高位增长未必产生泡沫,即房价上涨不等于泡沫;不存在全局性泡沫,也不意味着不存在问题或隐患。加强政府宏观调控,消除隐患,是防止泡沫,实现中国房地产长期平稳发展的保证。

中国房地产发展经过了 20 多年风风雨雨,但从来没有像今天这样“红火热闹”,高度关涉整个国民经济运行的安危,引起了全

作者简介:曹振良 南开大学经济研究所教授、博导。

党、全国人民乃至世界的广泛关注,党和国家最高领导人亲自过问,并首次作为国家宏观调控内容之一。中国房地产发展的成就有目共睹,但海内外学者和业内人士对它的议论或非议也从来没有间断过,尤其是近年来议论更甚,焦点仍然是中国房地产发展是否存在泡沫或泡沫破灭危险。引起这种议论的原因很多,主要有三:其一,对中国房地产发展总格局和总趋势及其理论依据缺乏统一认识;其二,对房地产泡沫及其理论分析框架理解不一致;其三,对房价上涨是否就是泡沫有不同的看法。因此,只要房地产一有“风吹草动”就认为是泡沫或泡沫即将破灭。可见,从理论和实际的结合上探讨中国房地产发展的规律性,房地产泡沫及其理论分析框架,从而较客观地分析判断中国房地产发展总格局和总趋势,正确认识和处理当前存在的问题或安全隐患,不仅有利于中国房地产安全运行和持续增长,关系到整个国民经济的安全平稳发展,同时对世界经济也将产生积极影响。

一、长期高位增长是中国房地产发展的 总格局和总趋势

中国房地产业发展到今天,总的来说,逐渐走向成熟,当前正处在长期高位增长的顶峰。所谓长期高位增长是指在高结构、高贡献、高平台、高价位、国民经济高速增长基础上将持续约半个世纪的快速增长。这里所说的高结构是指房地产在产业结构中居高位。房地产作为给人类提供生产工作生活场所和基础设施的行业一般是服务性基础产业,但在一个国家经济起飞或经济持续高涨时期又有可能发展成为支柱产业。根据住宅业自身的特质,我国早在约 10 年前,就作为新的经济增长点和消费热点产业,在扩大内需促进整个国民经济发展,发挥重要作用,并将继续发挥“两点”的积极作用。不仅如此,随着我国产业结构升级,大力发展第三产业时,包括住宅业在内的整个房地产业又作为支柱产业,为推动国民经济发展发挥更大的作用。

所谓高贡献,是指房地产发展对国民经济发展贡献大。在我国,房地产发展前后能带动 50 多个行业发展,直接或间接对 GDP 增长的贡献超过 30%;能提供上亿个就业机会;是财政收入大户,对增加国民财富积累,增强综合国力有重大作用。

高平台是指房地产存量资产扩大,发展基础雄厚。经过 20 多年的发展,城镇土地自然升值,时下估价已超过 30 万亿元,城镇房屋建筑面积约为 140 亿 M^2 (按 2500 元/ M^2 估价),约为 35 万亿

元,均大大超过了国内生产总值。城镇住宅约为 90 亿 M^2 ,人均住房建筑面积由 1978 年的 $7M^2$,增加到现在的 $23.67M^2$,户均 $77.4M^2$,住房私有率达 80.17%^①,居民财富积累明显增加。

高价位是指房地产价格较高,并呈持续平稳上涨趋势:一是全国平均房价上涨加快,2002~2005 年平均上涨约 12%;二是上海、杭州等城市房价上涨过快,近 4 年来上涨 1 倍;三是房价上涨快于职工工资收入的增长,房价收入比有所扩大。

高速增长则表现更为明显,20 多年来我国 GDP 增长一直居全球前列,年均 9.6%,而房地产又以高出其约 1 倍的速度快速增长,无论是投资、开工面积和竣工面积的增幅均超过 20%。

上述事实说明,中国房地产发展正处在“五高”基础上高速增长,一般又称高位运行,并有其长期性。这不仅是过去 20 多年持续高速增长,同时还将持续一个较长时期。推进和维持中国房地产长期高速增长或高位运行的因素很多,仅我国城市化加快一个因素就足以维持其一个较长时期的高位增长。我国城市化若以每年 1% 的速度向前推进,每年就有约 1000 多万农村人口转为城市人口,仅增加城市住宅需求就达 3~4 亿 M^2 ,预计我国城市化过程还将延续 30 年左右。这样中国房地产高位增长,从 20 世纪 80 年代初算起,将持续约半个世纪,是名副其实的“长期高位增长”,这就是中国房地产业发展的总格局和总趋势。其战略意义在于:不论是过去和现在,还是未来一个时期它始终是扩大内需推动中国社会经济发展的力量源泉;是推动中国城市改造和城市化进程的的动力和表征;是建设小康社会提高居民生活质量,建设美好家园的标志和载体;是国民财富积累和财富效应提升的重要方面,等等。同时还会带来重要的理论和学术价值,如带动和孕育区位和空间理论、地租地价与价值理论、产权和制度经济学的发展。所以,我们说“长期高位运行”是分析判断中国房地产当前发展态势和未来走势的基本依据和出发点。那么,上述结论是不是有理论或理论分析范式作支撑呢?

二、房地产发展倒 U 曲线是中国房地产 长期高位运行的理论支撑

任何长期持续反复出现的经济现象,必然有其理论或理论分析范式作支撑。中国房地产之所以能长期高位运行,原因当然也不

^① 根据建设部 2003 年公报及有关材料整理。

例外。我们认为其理论支撑,就是房地产发展倒 U 曲线理论^①。自 1955 年库兹涅茨提出收入分配倒 U 曲线理论以来,该曲线作为一种理论分析范式就被经济学家广泛利用,半个世纪以来先后又有人构建了“第二产业产值比重与劳动力比重的倒 U 曲线”、“区域经济发展的倒 U 曲线”、“环境污染的倒 U 曲线”等。所谓房地产发展倒 U 曲线是指一个国家在经济起飞时期,随着 GDP 的增长,房地产以高于 GDP 的增长速度,快速增长,随着 GDP 的进一步增长,房地产的增长速度逐渐放慢,直至与 GDP 同速,甚至低于 GDP 的增长速度,其发展轨迹呈倒 U 曲线。如图 1 所示:

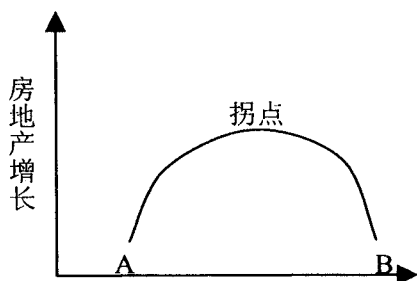


图 1 房地产业发展倒 U 曲线示意图

那么,房地产倒 U 曲线形成的内在机理是什么?总的来说,是一个国家在经济起飞时期,由于二元社会经济结构迅速向工业化社会推进,城市化进程加快,产业结构调整提升加速,城镇居民住房迅速由生存需求型向改善需求型过渡加快等带有必然性和规律性的客观经济环境,为推动现代房地产业发展预设了两个基本因素要件,即常规因素和超常规因素。

(一)常规因素

这里所说的常规因素是指在社会经济发展过程中任何时候对房地产发展都起作用的因素。主要有:(1)国民经济发展在数量和质量上直接增加对工商业用房和社会公共服务用房的需求,即工业化过程中,生产经营活动直接推动和要求非住宅房地产增长。(2)随着社会经济发展,居民收入增加,扩大对住房的需求,包括一般生存需求和改善需求,即劳动力再生产推动和要求住宅房地产增长。(3)随着社会经济发展,城市规模扩大,形成城镇经常性流动人群,增加对房地产的需求。(4)为提升城市竞争力,改善城市投资和生活环境,开展经常性城市经营活动与城市建设带动

^① 参见曹振良:《房地产发展倒 U 曲线与房地产市场走势宏观分析》,《天津房地产市场》2000 年及《房地产倒 U 曲线与房地产产业定位》,《东方企业家》2001 年 11 期。

房地产发展。(5)随着城市社会经济活动的扩展,对房地产提出了多元化需求,促使房地产业务扩展,从而迫使其内部分蘖出新的产业,如住宅业、物业管理业等,推动房地产业向广度和深度发展。

(二)超常规因素

超常规因素或非常规因素一般是指只有在经济起飞初期到经济发展较成熟这一时期内对房地产发展起作用的因素。主要有:(1)较集中的旧城改造,推动房地产业超常发展,尤其是旧住宅(区)拆迁补偿推动住宅房地产业更快发展。(2)城市化进程相对集中和加快推动房地产业加速发展,而更多的表现为吸纳农业(村)人口进城刺激住宅等房地产快速发展。(3)城市居民自我调整消费结构促进住宅房地产高速增长。住宅是家庭消费的载体,一般来说,在恩格尔系数下降,食品消费得到较充分满足后,居民会自动调整消费结构,甚至压缩其他消费,优先安排购房,增加住房消费,这一方面是使住房逐步从生存需求型向改善需求型过渡,同时也为扩大消费范围,提升整体消费质量档次打下基础,亦即整个国民经济向广度和深度发展的基础性条件之一。(4)发展中国家在经济起飞前一般没有推行住房消费信贷(起码在中国是这样),随着社会经济发展居民收入增加和金融业自身的发展,住房消费信贷逐渐兴起和扩大,从而使居民从先积累后消费的观念和行动,转变为先消费后积累(还款)的习惯和行为,将未来的消费提前消费,从时空上调整消费结构扩大住房消费。(5)在经济起飞时期政府通常采取一些特殊超常规政策措施。这一方面是直接推动住宅和非住宅房地产超常发展的政策,如推行住房社保措施,对低收入家庭直接采取更优惠的住房补贴,提前解决他们的住房问题,又如对大众公共设施建设采取优惠政策,促进房地产更快发展;另一方面是在旧城改造、城市化、对外开放等过程中,采取特殊优惠政策,直接或间接带动房地产业超常发展。

上述两种因素虽然都会促进房地产业发展,但它们的功用有所不同。一般来说常规因素主要是为直接再生产(包括简单再生产和扩大再生产)过程服务的。它们是实现直接再生产的条件,其资金来源和规模,由直接再生产及其规模决定,从而使房地产具有先导和基础产业的性质,其增长速度一般与 GDP 同步。而超常规因素及其功用则不同。一般来说只有国民经济发展到一定水平,有一定社会和个人积累之后,随着房地产金融的发展和住房消费信贷的启动,政府通过国民收入再分配,或财政返还,居民个人自动调整消费结构,才有可能为超常规因素的形成并发挥作用提供机制环境和资金来源,才有可能使房地产业高于 GDP 的增长速度高位

增长。与此同时,房地产除了继续发挥基础产业的作用外,往往又成为支柱产业,使房地产业取得“双重产业”地位,发挥“双重产业”及其互动叠加作用,从而使房地产的发展从倒 U 曲线的始点 A 出发,并沿着它的左侧继续向上攀升成为可能。

但是随着社会经济进一步发展,经济发展进入成熟期,首先是有的超常规因素不复存在或其作用逐渐减弱,直至完全消失。例如大规模旧城改造任务结束或基本结束:较集中的城市化过程基本完成;居民住房消费一般无需再靠调整消费结构,挤压其他消费来满足,而是按工资收入的一定比例(一般为 15%左右)进入常规消费;政府对房地产和居民住房一般不再采取特殊政策等。其次是有的超常规因素虽然仍将发挥作用,但已演化为常规因素,如住房消费信贷、政府的住房社保政策等。在超常规因素及其功用的演化过程中,房地产发展也将冲过倒 U 曲线拐点沿着它的右侧、但仍保持较高增长速度逐渐向下滑行,并通过 B 点完成倒 U 曲线型运行,进入常规发展时期,沿着常规周期波动轨迹运行,继续发挥基础产业的作用,相应房地产支柱产业地位,一般也将逐渐减弱或消退。

以上就是房地产发展倒 U 曲线及其形成机理的一般简要分析。中国当前正处在经济起飞时期,推进房地产增长除了上述常规因素外,也存在超常规因素。上述所列举的“五种”超常规因素,在我国尽管出现的时间有早有晚,存在的时间长短不一,作用力度不尽相同,各城市的情况也不完全一样。但是就全国来说,目前“五种”超常规因素都存在,多数作用力度还在上升,例如城市化进程、旧城改造、住房消费信贷等都在加快进行,城镇居民也正借助和利用上述契机,使住房消费加速由生存型向改善型转变,从数量和质量上推动房地产,特别是住宅房地产超常增长。与此同时,政府对低收入者住房社保政策也在积极启动之中。以上这些决定了我国房地产发展仍处在倒 U 曲线的左侧向上发展阶段,尚未进入“拐点”。有的城市预计 2010 年进入拐点,但是,就全国来说,进入拐点的时间可能还要稍晚些。然而不论是个别城市还是全国,即使冲过倒 U 曲线拐点,房地产增幅虽有所下降,但仍将高于国民经济增幅,持续 20~30 年。这就是当前和今后一个时期我国房地产发展的基本态势和走势。

那么中国房地产长期高位运行,特别是高价位运行,是否就是泡沫或必然导致泡沫?这是人们非常关注的问题,也是国内外学者长期争论的问题。

三、中国房地产长期高位运行 与房地产泡沫分析

(一)泡沫和房地产泡沫内涵及其理论分析框架

泡沫的英文是 Bubbles,也可译成泡沫状态。泡沫和房地产泡沫既是理论问题也是实际问题。在世界经济史上,早在三四百年前,就发生过荷兰郁金香狂潮(1636年11月到1637年1月其价格急剧上涨25倍)和英国南海股票泡沫(股票指数1720年1~10月暴涨暴跌7倍)。此后,国际上开始了对泡沫的研究;1980年代日本发生全国性泡沫(大板等6个城市地价急剧上涨5倍)后,更引起了人们对泡沫的广泛关注;1990年代东南亚金融危机后,国际上对泡沫的研究逐渐深入。但时至今日,关于泡沫的定义、理论分析框架和测度等问题均未取得一致认识。

自1980年代以来,我国就结合本国的实际开展对泡沫,特别是房地产泡沫的研究。进入2002年以后,随着房地产升温讨论又进入了一个新的高潮,但仍众说纷纭,莫衷一是,基本观点有四:一是存在泡沫;二是不仅存在泡沫而且存在泡沫破灭的危机;三是无泡沫;四是不存在全局性泡沫但存在生成泡沫的潜在因素或潜在危险。由于口径不一致,各派观点的理由五花八门,各说各的“打乱仗”。如有的泡沫论者认为,中国房价收入比高于国际水平(1:3~6),“泡沫存在已是不争的事实”^①;有的泡沫论者则列出10多条理由,如房地产投资过热,圈地热,部分城市房价非理性上涨,空置率居高不下,等等,几乎囊括了房地产发展中存在所有问题^②。有的还列出了几十个衡量指标等等。而无泡沫论者,也更多地是从中国房地产有广阔需求,空置率有所下降等来论述,缺乏说服力。因此,笔者认为,分析讨论泡沫和房地产泡沫首先要界定泡沫的定义及其理论分析框架。

有关泡沫的定义国内外有各种不同观点,最具代表性的也有七八种之多。在这些观点中,我们认为金德尔伯格为《新帕尔格雷夫经济学大辞典》所撰写的泡沫状态词条的定义(简称金定义,下同)虽有不足之处,但比较全面科学,他认为,“泡沫可以不太严格的定义为:一种资产或一系列资产的价格在一个连续过程中的急

^① 《天津房协信息》2004年第27期,中国房地产信息网。

^② 谢百三:《高度警惕我国部分城市房地产业的泡沫经济卷土重来》,《价格理论与实践》2003年第1期。